




**OBČINSKI PODROBNI PROSTORSKI NAČRT
POSLOVNO OBRтна CONA ZREČE NA OBMOČJU UN1/35**


FAZA: **Dopolnjen osnutek**


DATUM SPREJEMA PROSTORSKEGA
AKTA NA OBČINSKEM SVETU: *V končnem dokumentu*

PODATKI O OBJAVI PROSTORSKEGA AKTA: *v končnem dokumentu*

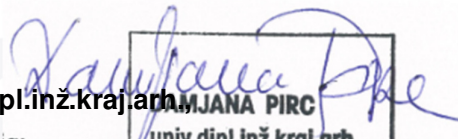

ŽIG OBČINE IN PODPIS ŽUPANA: **župan občine Zreče
mag. Boris Podvršnik**

PRIPRAVLJAVEC:  **Občina Zreče,
Cesta na Roglo 13b,
3214 Zreče**

NAROČNIK:  **Občina Zreče,
Cesta na Roglo 13b,
3214 Zreče**

NAROČNIK:  **Unior kovaška industrija d.d.,
Kovaška cesta 10,
3214 Zreče**

IZDELOVALEC:  **krško** 
Savaprojekt d.d., družba za razvoj inženjerske in arhitektonske storitve Cesta krških žrtev 59, 8270 Krško
Glavni direktor: Peter Zigante, univ. dipl. biol.  **krško**

ODGOVORNI PROSTORSKI NAČRTOVALEC: **Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.** 
ZAPS KA-1562 ig: 

DELOVNA SKUPINA IZDELOVALCA: **Silvija Umek, dipl. inž. gr.
Petra Žarn, univ. dipl. inž. grad.
Dušan Blatnik, univ. dipl. inž. arh.
Manuel Kos, univ. dipl. inž. arh.
Andrej Trošt, univ. dipl. geog.
Andreja Grahek, inž. kom.
Tamara Tepavčević, univ. dipl. geog. in soc.
Nuša Vanič, univ. dipl. ekol.**

ŠTEVILKA PROJEKTA: **16300-00**

KRAJ IN DATUM IZDELAVE PROJEKTA: **Krško, julij 2018**

Izjava odgovornega prostorskega načrtovalca

V skladu s 16. členom Pravilnika o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Ur. l. RS, št. 99/07) in v skladu s 55. in 56. členom Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08-ZVO-1B, 108/09, 80/10-ZUPUDPP, 106/10-popr., 43/11-ZKZ-C, 57/12, 57/12-ZUPUDPP-A, 109/12 in 35/13-odl.US) izjavljam, da je **Občinski podrobni prostorski načrt Poslovno obrtna cona Zreče, št. naloge: 16300-00**, izdelan v skladu z občinskim prostorskim načrtom in z drugimi predpisi, ki veljajo na območju občinskega podrobnega prostorskega načrta ali se nanašajo na načrtovano prostorsko ureditev.

Odgovorni prostorski načrtovalec:

Damjana Pirc, univ. dipl. inž. kraj. arh.
identifikacijska št. ZAPS 1562 KA

Podpis:

Osebni žig:

Glavni direktor:

Peter Žigante, univ. dipl. biol.



5



družba za razvoj,
projekiranje, konzalting,
inženiring, d. d.
Cesta krških žrtev 59,
8270 Krško

Krško, julij 2018

KAZALO

A) Tekstualni del podrobnega načrta (odlok)

1	OPIS PROSTORSKE UREDITVE	7
2	UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR.....	8
2.1	VPLIVI IN POVEZAVE PROSTORSKE UREDITVE S SOSEDNJIMI OBMOČJI.....	8
2.2	ZASNOVE IN REŠITVE NAČRTOVANIH POVRŠIN Z OBJEKTI IN OSTALIH POVRŠIN	9
2.3	POGOJI IN USMERITVE ZA PROJEKTIRANJE IN GRADNJO	9
2.3.1	PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI GLEDE DEJAVNOSTI, NAMEMBNOSTI IN VRSTE DOPUSTNIH POSEGOV V PROSTORU.....	9
2.3.2	PROSTORSKO IZVEDBENI POGOJI GLEDE LEGE, VELIKOSTI IN OBLIKOVANJA STAVB IN OBJEKTOV.....	11
2.3.3	PROSTORSKI IZVEDBENI POGOJI IN MERILA ZA PARCELACIJO	12
2.3.4	STOPNJA IZKORIŠČENOSTI ZEMLJIŠČ ZA GRADNJO	13
3	ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO	13
4	REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE	17
5	REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE	17
6	REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM.....	18
7	ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN	19
8	VELIKOST DOPUSTNIH ODSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV.....	19

B) Grafični del podrobnega načrta

B1	Izsek iz grafičnega načrta namenske rabe občinskega prostorskega načrta občine	M 1: 5 000
B2	Pregledna karta z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji	M 1: 5 000
B3	Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1: 1 000
B4a	Ureditvena situacija – končna ureditev	M 1: 1 000
B4b	Ureditvena situacija – 1. faza ureditve	M 1: 1 000
B5	Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	M 1: 1 000
B6a	Načrt parcelacije – končna ureditev	M 1: 1 000
B6b	Načrt parcelacije – 1. faza ureditve	M 1: 1 000

C) Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi z obrazložitvijo in utemeljitvijo

D) Priloge podrobnega načrta

- D1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
- D2 Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju
- D3 Strokovne podlage
- D4 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
- D5 Povzetek za javnost

A) Tekstualni del podrobnega načrta (odlok)

Na podlagi 57. člena in 61. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in 19. člena Statuta Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 1/16) je Občinski svet Občine Zreče na seji, dne 2018 sprejel

ODLOK o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Poslovno obrtna cona Zreče

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(pravna podlaga občinskega podrobnega prostorskega načrta)

- (1) S tem odlokom se v skladu s prvim odstavkom 55. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur. l. RS, št. 33/07, 70/08 – ZVO-1B, 108/09, 80/10 – ZUPUDPP, 43/11 – ZKZ-C, 57/12, 57/12 – ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US in 14/15 – ZUUJFO) in Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 64/15, 24/16 in 28/16-popr.), sprejme občinski podrobni prostorski načrt Poslovno obrtna cona Zreče.
- (2) OPPN je pod številko 16300-00 izdelalo podjetje Savaprojekt Krško d.d..

II. VSEBINA OPPN

2. člen

(sestavni deli OPPN)

OPPN iz prejšnjega člena vsebuje naslednje sestavine:

A) TEKSTUALNI DEL PODROBNEGA NAČRTA (ODLOK)

1. OPIS PROSTORSKE UREDITVE
2. UMEMSTITEV NAČRTOVANIH UREDITEV V PROSTOR
 - 2.1. Vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji
 - 2.2. Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin
 - 2.3. Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo
3. ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO
4. REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE
5. REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE
6. REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM
7. ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN
8. VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVANJSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

B) GRAFIČNI DEL PODROBNEGA NAČRTA

- B1 Izsek iz grafičnega načrta namenske rabe občinskega prostorskega načrta občine; M 1: 5 000
- B2 Pregledna karta z omejitvami v prostoru ter povezavo s soslednjimi območji; M 1: 5 000
- B3 Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem; M 1: 1 000
- B4a Ureditvena situacija – končna ureditev; M 1: 1 000
- B4b Ureditvena situacija – 1. faza ureditve; M 1: 1 000
- B5 Potek omrežij in priključenje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro; M 1: 1 000
- B6a Načrt parcelacije – končna ureditev; M 1: 1 000

- B6b Načrt parcelacije – 1. faza ureditve; M 1: 1 000
- C) POVZETEK GLAVNIH TEHNIČNIH ZNAČILNOSTI OZIROMA PODATKOV O PROSTORSKI UREDITVI Z OBRAZLOŽITVIJO IN UTEMELJITVIJO
- D) PRILOGE PODROBNEGA NAČRTA
- D1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta
 - D2 Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju
 - D3 Strokovne podlage
 - D4 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora
 - D5 Povzetek za javnost

1 OPIS PROSTORSKE UREDITVE

3. člen (namen OPPN)

- (1) S tem občinskim podrobnim prostorskim načrtom (v nadaljevanju OPPN) se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev obstoječe poslovno obrtne cone ter njeno nadaljnjo širitev in razvoj obstoječih dejavnosti ter pogoji za gradnjo novih poslovno obrtnih stavb in objektov ter gospodarske javne infrastrukture.
- (2) Določijo se prostorsko izvedbeni pogoji glede namembnosti in vrste posegov v prostor, pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja objektov, pogoji in merila za parcelacijo, pogoji glede priključevanja objektov na gospodarsko javno infrastrukturo (v nadaljevanju GJI) in grajeno javno dobro, pogoji glede celostnega ohranjanja kulturne dediščine, ohranjanja narave, varstva okolja in naravnih dobrin ter varstva pred naravnimi in drugimi nesrečami, obrambnih potreb in pogojev glede varovanja zdravja.
- (3) OPPN je podlaga za pripravo projektne dokumentacije za pridobitev gradbenih dovoljenj.

4. člen (območje OPPN)

- (1) Območje OPPN je velikosti ca. 3,07 ha in zajema naslednja zemljišča s parcelnimi številkami: parc. št. 829/7, 835/4, 835/5, 1384/2, 1384/20, 1384/23, 1384/24, 1384/25, 1419, 1420, 1421, 1422, 1437, 1438 in 1439, vse katastrska občina Zreče (1100).
- (2) Območje na severovzhodni strani meji na Kovaško cesto, ki je kategorizirana kot lokalna cesta LC485071, na severozahodni strani na nekategorizirano cesto t.i. cesto mimo zadruga ter na zahodni in jugozahodni strani na kmetijske površine (brežina).
- (3) Po namenski rabi je območje opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU) ter v manjšem, južnem delu, kot druge kmetijske površine (K2). Območje se nahaja severno od industrijskega kompleksa Unior oz. na območju Zgornjih Zreč in leži v enoti urejanja (EUP) UN1/035.
- (4) Znotraj območja se nahajajo obstoječe stavbe z naslovi in evidenčnimi številkami:
 - Kovaška cesta 31b, (evid. št. 160);
 - Kovaška cesta 31, (evid. št. 90) in
 - šotor (skladišče), (evid. št. 1614).
- (5) Območje OPPN je prikazano na vseh grafičnih načrtih.

5. člen (posegi izven območja OPPN)

- (1) Za potrebe normalnega funkcioniranja poslovne cone je načrtovana gradnja gospodarske javne infrastrukture tudi izven območja OPPN in se izvaja pod pogoji določenimi v občinskem prostorskem načrtu in ostalih izvedbenih prostorskih aktih, ki veljajo na območju predvidenih posegov.
- (2) Izven območja OPPN je predvidena gradnja naslednje gospodarske javne infrastrukture:
 - del večnamenske poti vzdolž javne prometnice t.i. zahodne ceste;
 - oporni zid vzdolž večnamenske poti ob zahodni cesti;
 - javna razsvetljava zahodne ceste;
 - srednje napetostni elektro priključek za potrebe napajanja transformatorskih postaj;
 - plinovodni priključek;
 - nov kanalizacijski kolektor za odvodnjavanje komunalne odpadne vode s priključitvijo na obstoječ kanalizacijski jašek J46 nasproti objekta Unior;
 - nova javna kanalizacija za odvodnjavanje čistih padavinskih voda z iztokom v reko Dravinjo pri obstoječem objektu Unior.
- (3) Izven območja OPPN se lahko posega tudi z ostalimi infrastrukturnimi vodi, če se pri projektiranju in gradnji izkaže oziroma najde boljša tehnična rešitev od predvidene, pod pogojem, da rešitve niso v nasprotju z javnimi interesi in so potrjene s soglasjem upravljavca predmetnega voda in vseh tangiranih vodov.

2 UMESTITEV NAČRTOVANE UREDITVE V PROSTOR

2.1 Vplivi in povezave prostorske ureditve s soslednjimi območji

6. člen (vplivi in povezave)

- (1) Na območju Zgornjih Zreč so se že od nekdanj razvijale poslovne obrtne dejavnosti, predvsem vzdolž Kovaške ceste kot podaljšek že obstoječih dejavnosti Uniorja in Cometa. Kovaška cesta je glavna lokalna prometnica, ki povezuje Zgornje Zreče z ostalim delom Zreč.
- (2) Na območju OPPN je približno polovica nepozidanih stavbnih zemljišč, ki omogočajo nadaljno širitev in razvoj že obstoječih dejavnosti znotraj poslovne cone kot tudi umestitev novih.
- (3) Območje je delno komunalno opremljeno (vodovod, kanalizacija, električno omrežje, plinovodno omrežje, telekomunikacije), vendar obstoječe kapacitete ne omogočajo priključitev novih stavb na javna komunalna in energetska omrežja, zato je potrebno obstoječo gospodarsko javno infrastrukturo ustrezno rekonstruirati ter dograditi.
- (4) Območje severno od predmetnega OPPN se ureja s podrobnim prostorskim načrtom za poslovno zazidavo center Zgornje Zreče (v nadaljevanju OPPN PZ center). Glede na to, da se obe območji nahajata tik ena ob drugi in, da imata enaki namenski rabi »osrednje območje centralnih dejavnosti« se bosta obe območji prepletali in navezovali predvsem s cestnim omrežjem ter gospodarsko javno infrastrukturo.
- (5) Zaradi prometne razbremenitve Kovaške ceste, ki se na območju OPPN PZ center preureja v mešano površino (pešci, kolesarji, motorna vozila, parkiranje...), je nujna izgradnja nove zahodne ceste, na katero bo preusmerjen predvsem tovorni promet, ki sedaj poteka po Kovaški cesti. Preko nove zahodne ceste bodo omogočeni dostopi do gradbenih parcel namenjenih gradnji poslovnih stavb na nepozidanem delu območja.
- (6) Na območju OPPN so v skladu z usmeritvami prostorskega načrta občine, dopustne predvsem dejavnosti, ki ustrezajo namenski rabi in se že nahajajo na širšem območju Zgornjih Zreč in to so: storitvene dejavnosti, gostinstvo, trgovina in podobno ter dodajajo tudi nekatere nove kot so: predelovalne dejavnosti, gradbeništvo, promet in skladiščenje, informacijske in komunikacijske dejavnosti, finančne in zavarovalniške dejavnosti, poslovanje z nepremičninami, strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti,

dejavnost javne uprave in obrambe, dejavnost obvezne socialne varnosti, zdravstvo in socialno varstvo, izobraževanje, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti in podobno.

- (7) Območja kulturne dediščine, Natura 2000, naravne vrednote in ostala varovana območja, na podlagi javno dostopnih evidenc za območja poslovno obrne cone Zreče, niso evidentirane.

2.2 Zasnove in rešitve načrtovanih površin z objekti in ostalih površin

7. člen

(funkcionalna zasnova območja)

- (1) Na območju poslovno obrtne cone Zreče se vzdolž Kovaške ceste nahajajo obstoječe stavbe, v katerih se izvajajo različne predvsem storitvene in skladiščne dejavnosti. V stavbi Kovaška ulica 31 je urejen železniški muzej. Med stavbo Kovaška cesta 31 in 31b se nahajajo zunanje skladiščne površine ter štor za namen skladiščenja. V zahodnem delu območja se nahajajo proste nezazidane površine, ki omogočajo umestitev novih dejavnosti. Na območju je bila izražena investicijska namera in s tem potreba po gradnji poslovnih stavb za izvajanje predvsem upravnih dejavnosti ter v manjšem delu kovaške dejavnosti in skladiščenja. Poleg gradbenih parcel namenjenih gradnji stavb, se uredijo tudi površine javnih prometnic ter gradbena parcela za gradnjo transformatorske postaje.
- (2) Južno od Železniškega muzeja je načrtovana mestna parkovna ureditev, v sklopu katere se uredi pešpot, ki povezuje center Zreč z Zgornjim Zrečam, uredi se večnamenska pot, ki se nameni tako pešcem, kolesarjem ali za namen vzpostavitve ozkotirne železnice z namenom oživitve nekdanje proge in vlaka. Ostale proste zelene površine se zatravijo in uredijo v otroško igrišče, opremijo z urbano opremo (klopi in koši za smeti),....
- (3) Da se omogoči dostop do vseh gradbenih parcel, je načrtovana izgradnja zahodne ceste, ki se naveže na načrtovano cesto v sklopu OPPN PZ center. Cesta se uredi za dvosmerni promet z enostranskim pločnikom. Vzdolž zahodne ceste se načrtuje večnamenska pot, ki se lahko uredi kot koridor za pešce / kolesarje ali pa se uredi bočno parkiranje ali celo kot trasa ozkotirne železnice.
- (4) Preko obravnavanega območja je načrtovana povezovalna cesta med zahodno cesto in Kovaško cesto zaradi omogočanja ustreznih dostopov.
- (5) V skrajnem južnem delu območja je načrtovana izgradnja novega križišča ali krožišča na Kovaški cesti preko katerega se bo tovorni promet preusmeril na zahodno cesto in tako razbremenil Kovaško cesto, ki je v zelo slabem prometno tehničnem stanju. Na novo križišče / krožišče se naveže tudi javna poti JP 985861 Odcep Muzejski vlak.
- (6) Obstoječa večnamenska pot, ki poteka iz smeri centra Zreč proti Zgornjim Zrečam, se na območju novega križišča / krožišča naveže na pešpot, ki je načrtovana preko mestne parkovne ureditve in se v nadaljevanju naveže na pločnik vzdolž Kovaške ceste.
- (7) Parkirne površine je potrebno zagotoviti v sklopu posamezne parcele. Ustrezno število parkirnih mest se določi v skladu z veljavnimi normativi / predpisi.

2.3 Pogoji in usmeritve za projektiranje in gradnjo

2.3.1 Prostorski izvedbeni pogoji glede dejavnosti, namembnosti in vrste dopustnih posegov v prostoru

8. člen

(vrste dopustnih dejavnosti)

- (1) Na območju OPPN so dopustne naslednje dejavnosti v skladu s standardno klasifikacijo dejavnosti (SKD) in občinskim prostorskim načrtom in sicer:
 - C - predelovalne dejavnosti;
 - F - gradbeništvo;
 - H - promet in skladiščenje;

- I - gostinstvo;
- J - informacijske in komunikacijske dejavnosti;
- K - finančne in zavarovalniške dejavnosti;
- L - poslovanje z nepremičninami;
- M - strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti;
- N - druge raznovrstne poslovne dejavnosti;
- R - kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti;
- S - druge dejavnosti;

9. člen

(vrste dopustnih objektov glede na namen)

(1) V skladu s klasifikacijo vrst objektov glede na namen uporabe objektov, so dopustni objekti, ki so potrebni za izvajanje dejavnosti iz 8. člena tega odloka ter bivanje.

(2) Na pretežnem delu območja so dopustne naslednje stavbe:

12 / Nestanovanjske stavbe:

- 121 Gostinske stavbe;
- 122 Poslovne in upravne stavbe;
- 123 Trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti;
- 126 Stavbe splošnega družbenega pomena;

Na ostalem delu območja pa so dopustne tudi:

11 / Stanovanjske stavbe:

- 111 Enostanovanjske stavbe;
- 112 Večstanovanjske stavbe.

12 / Nestanovanjske stavbe:

- 124 Stavbe za promet in stavbe za izvajanje komunikacij;
- 125 Industrijske in skladišče stavbe;
- 127 Druge nestanovanjske stavbe;
- 127740 Druge stavbe, ki niso uvrščene drugje (samo nadstrešnice).

2 / GRADBENI INŽENIRSKI OBJEKTI

21 / Objekti prometne infrastrukture:

211 Ceste:

- 21120 Lokalne ceste in javne poti, nekategorizirane ceste in gozdne ceste;
- 21122 Samostojna parkirišča.

212 Železniške proge:

- 21220 Mestne železniške proge.

22 / Cevovodi, komunikacijska omrežja in elektroenergetski vodi;

24 / Drugi gradbeno inženirski objekti;

241 Objekti za šport, rekreacijo in prosti čas:

24110 Športna igrišča;

24122 Drugi gradbeni inženirski objekti za šport, rekreacijo in prosti čas(od tega samo otroška in druga javna igrišča, javni vrtovi in parki, trgi).

242 Drugi gradbeno inženirski objekti:

24205 Drugi gradbeni inženirski objekti, ki niso uvrščeni drugje.

3 / DRUGI GRADBENI POSEGI

31 / Trajno reliefno preoblikovanje terena;

32 / Gradbeni posegi za opremo odprtih površin.

(3) Na posamezni parceli se lahko uredijo odprti ali zaprti (šotori) skladiščni prostori.

10. člen (vrste gradenj)

(1) V območju OPPN so dovoljene naslednje vrste gradenj pod pogoji tega OPPN:

- gradnje novih objektov (novi objekti, prizidave),
- rekonstrukcije objektov,
- odstranitve objektov ali njihovih delov,
- spremembe namembnosti objektov ali njihovih delov, v skladu z dopustnimi dejavnostmi po tem OPPN,
- vzdrževanje objektov.

2.3.2 Prostorsko izvedbeni pogoji glede lege, velikosti in oblikovanja stavb in objektov

11. člen (lega objekta na zemljišču z njihovo funkcionalno, tehnično in oblikovno zasnovo)

(1) Na območju OPPN so določeni naslednji regulacijski in funkcijski elementi:

- Gradbena parcela (GP): namenjena je gradnji objektov (stavb, gradbeno-inženirskim objektom in drugim gradbenim posegom), ureditvi dvorišč, parkirišč, zelenih površin in podobno ter gradnji nezahtevnih in enostavnih objektov.
- Gradbena meja (GM): črta (prikazana kot tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih nadzemnih in podzemnih delov stavb na stiku z zemljiščem), ki je novozgrajena oziroma načrtovana stavba ne sme presegati, lahko pa se je dotika v eni ali več točkah ali je odmaknjena v notranjost.
- Gradbena linija (GL): črta, na katero morajo biti z enim robom – s finalnim slojem zunanjega ovoja stavbe postavljeni objekti, ki se gradijo na zemljiščih ob tej črti.

12. člen (lega stavb)

- (1) Stavbe se locirajo na posamezni gradbeni parceli za gradnjo stavb, znotraj določene gradbene meje ter upoštevajoč ostala določila tega odloka. Vzdlž Kovaške ceste in zahodne ceste je določena gradbena linija, ki jo je pri lociranju stavb potrebno upoštevati, saj se morajo stavbe te linije dotikati in je ne smejo presegati.
- (2) Pri dozidavi obstoječe stavbe se gradbena linija smatra kot gradbena meja.
- (3) Sosednje gradbene parcele se lahko združujejo pod pogojem, da je omogočen direkten dostop na javno prometnico. Če pride do združevanja parcel se smiselno združijo tudi gradbene meje. Na posamezni gradbeni parceli se lahko uredijo odprti ali zaprti (šotori) skladiščni prostori.
- (4) Kota pritličja stavb je določena v grafični prilogi.

13. člen **(velikost stavb)**

- (1) Stavbe se locirajo znotraj gradbene meje upoštevajoč faktor zazidanosti ter delež zelenih površin.
- (2) Višina stavb je maksimalno 12,40 m nad koto obstoječega terena. Gradnja kleti zaradi previsoke podtalne vode ni možna.
- (3) Kolenčni zid v mansardi (podstrešju) višine maksimalno 1 m.

14. člen **(oblikovanje stavb)**

- (1) Stavbe so v osnovi pravih geometrijskih oblik. Glede na predvideno velikost stavbnih mas se predlaga členjenost samih volumnov tako, da se razbije monotonija objektov v horizontalnih ali vertikalnih gabaritih. Dopustna je prilagoditev oblikovanja objektov oblikovnim značilnostim celostne podobe podjetja.
- (2) Streha dvokapna naklona 30 do 40 stopinj. Na stavbah vzdolž zahodne ceste (stavbe na GP2, GP4, GP5 in GP7) so lahko strehe dvokapne sestavljene naklona 30 do 40 stopinj. Nadstrešnica / stavba za vlak (hanger) ter pokrite skladišče površine (šotor) lahko imajo tudi druge oblike strehe.
- (3) Kritina iz poljubnega materiala v odtenku rdeče barve.
- (4) Fasada iz klasičnega ometa v kombinaciji s steklom, lesom, betonom ali fasadne obloge iz različnih trajnih materialov ali kombinacija le-teh. Barva klasičnega ometa ali fasadnih oblog naj bo svetlih toplih barv. Dovoljeni so barvni poudarki v skladu s celotno podobo podjetja.
- (5) Odprtine so lahko svobodno oblikovane.

15. člen **(lega, velikost ter oblikovanje nezahtevnih in enostavnih objektov)**

- (1) Nezahtevne in enostavne stavbe se lahko gradijo na gradbenih parcelah z minimalnim odmikom 1,5m (tlorisna projekcija najbolj izpostavljenih podzemnih in nadzemnih delov stavbe) od sosednje parcelne meje. S soglasjem lastnika sosednjega zemljišča pa je ta odmik lahko manjši. Nezahtevne in enostavne stavbe ne smejo presegati določeno gradbeno linijo. Ostali nezahtevni in enostavni objekti pa se lahko gradijo na celotni gradbeni parceli pod pogojem, da njihova gradnja, uporaba in vzdrževanje ne vpliva na sosednje zemljišče. Če lastnik sosednjega zemljišča soglaša, se lahko nezahtevni in enostavni objekti gradijo tudi na parcelni meji, s čimer oba prevzemata vzdrževanje takega objekta.
- (2) Velikost nezahtevnih in enostavnih objektov je določena s predpisom o tovrstnih objektih.
- (3) Nezahtevne in enostavne stavbe morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajene z glavno stavbo na parceli. Lahko so tudi leseni ali kovinski. Strehe so lahko ravne ali enake kot na glavni stavbi.
- (4) Višinske razlike med parcelami se prioriteto premošča s travnatimi brežinami. Oporni zidovi morajo biti kamniti ali obloženi z kamnito oblogo.

16. člen **(oblikovanje javnih zelenih površin)**

Južno od železniškega muzeja, tik ob novemu križišču / krožišču, je načrtovana mestna parkovna ureditev. V sklopu parcele se uredi pešpot, ki povezuje center Zreč z Zgornjim Zrečam, uredi se večnamenska pot, ki se nameni tako pešcem, kolesarjem ali za namen vzpostavitve ozkotirne železnice z namenom oživitve nekdanje proge in vlakca.. Ostale proste zelene površine se zatravijo in uredijo v otroško igrišče, opremijo z urbano opremo (klopice in koši za smeti),...

2.3.3 Prostorski izvedbeni pogoji in merila za parcelacijo

17. člen

(parcelacija)

- (1) Na območju OPPN se pred izdajo gradbenega dovoljenja za gradnjo stavbe na posamezni gradbeni parceli, izvede parcelacija za potrebe izvedbe javnih prometnic v takem obsegu, da bo omogočen dostop do posamezne parcele.
- (2) Parcelacija se izvede v skladu z grafičnim načrtom. Mejne točke gradbenih parcel so opredeljene po Gauss-Kruegerjevem koordinatnem sistemu.
- (3) Gradbene parcele se lahko združujejo pod pogojem, da je omogočen neposreden dostop na javno prometnico. V primeru združevanja parcel se ustrezno poveže tudi gradbena meja.

2.3.4 Stopnja izkoriščenosti zemljišč za gradnjo

18. člen

(izkoriščenost zemljišč za gradnjo)

- (1) Faktor zazidanosti gradbene parcele oziroma razmerje med zazidano površino in celotno površino gradbene parcele je do 0,7. V zazidano površino upoštevati tudi površino nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (2) Na gradbeni parceli namenjeni gradnji stavb se mora urediti minimalno 10% zelenih površin.

3 ZASNOVA PROJEKTNIH REŠITEV IN POGOJEV GLEDE GRADNJE IN PRIKLJUČEVANJA OBJEKTOV NA GOSPODARSKO JAVNO INFRASTRUKTURO IN GRAJENO JAVNO DOBRO

19. člen

(skupne določbe)

- (1) Na območju OPPN so dopustne odstranitve, rekonstrukcije in vzdrževanje GJI in grajenega javnega dobra ter gradnja novih, pri čemer se upošteva funkcionalno zasnovano območje OPPN, predvidenih objektov v območju ter možnost njihovega razvoja.
- (2) Načrtovanje in posegi v varovalne pasove posameznih infrastrukturnih omrežij ter gradnja novih GJI, se izvaja skladno z veljavnimi predpisi s področja gradnje, obratovanja in vzdrževanja posameznih omrežij, pod tehničnimi pogoji upravljavcev posameznih omrežij, podanimi s smernicami in mnenji k OPPN in s pridobitvijo njihovega soglasja. Gradnja se izvaja pod njihovim nadzorom. V območju varovalnih pasov GJI je brez soglasja upravljavca prepovedano postavljati vse vrste objektov ter saditi drevesa, dodajati ali odvzemati zemljino, kar bi imelo za posledico zviševanja ali zniževanja globine infrastrukturnega voda od predpisane ter deponirati gradbeni ali drugi material ter postavljati začasne objekte.
- (3) Na mestih, kjer so predvidene vozne površine, na mestih križanj z drugimi infrastrukturnimi vodi in v primeru izvajanja del v njihovem varovalnem pasu, se obstoječe vode ustrezno zaščititi.

20. člen

(prometna infrastruktura)

- (1) Na območju poslovne cone se uredita dve novi javni prometnici, in sicer:
 - zahodna cesta ter
 - povezovalna cesta.
- (1) **Zahodna cesta (GPc3)** se v severozahodnem delu naveže na načrtovano prometnico v okviru OPPN PZ center ter v skrajnem južnem delu območja na obstoječo Kovaško cesto. Cesta se izvede dolžine ca. 285 m kot dvosmerna cesta v širini 2 x 2,75 m z enostranskim pločnikom minimalne širine 1,50 m. Iz zahodne ceste se izvede skupni cestni priključek (GPc5) do gradbenih parcel GP4 in GP5. vzdolž zahodne ceste se uredi večnamenska pot širine 3,50 m, ki lahko služi kot koridor za pešce in kolesarje, za vzdolžno parkiranje osebnih vozil ali kot železniška proga v primeru, da se ponovno vzpostavi ozkotirna železnica

- na območju Zgornjih Zreč. Ob večnamenski poti se po potrebi izvede oporni zid z ustreznim odvodnjavanjem zalednih voda.
- (2) **Povezovalna cesta (GPc4)** se izvede dolžine ca. 168m kot dvosmerna cesta v širini 2 x 2,75 m. Do izgradnje povezovalne ceste, se dostop na GP3 (I. faza) uredi kot začasen dostop (uvoz / izvoz) direktno iz zahodne ceste in/ali ceste mimo zadruga.
 - (3) **Parkirišča za lastne potrebe** se izvedejo v sklopu posamezne gradbene parcele namenjene gradnji poslovnih stavb. Število parkirnih mest se določi v skladu z normativi / predpisi za parkirna mesta, ki so potrebna za normalno izvajanje posamezne dejavnosti, ki se bo izvajala v sklopu parcele. Če na gradbeni parceli ni tehničnih ali prostorskih možnosti za zagotovitev ustreznega števila parkirnih mest, je mogoče manjkajoče parkirna mesta zagotoviti tudi na drugih ustreznih javnih ali zasebnih površinah, če od objekta niso oddaljene več kot 200 m in če je omogočena njihova trajna uporaba, kar je potrebno dokazati z vpisom ustrezne pravice v zemljiški knjigi. V primeru skupnega parkirišča za objekte z različnimi dejavnostmi se upošteva največje potrebe po istočasnem parkiranju.
 - (4) **Parkirišča za javno uporabo** se lahko uredijo v sklopu večnamenske poti vzdolž zahodne ceste ali ob povezovalni cesti v delu od zahodne ceste do transformatorskih postaj.

21. člen (vodovodno omrežje)

- (1) Na območju poslovne cone je izvedeno javno vodovodno omrežje, ki ga je potrebno zaradi nove pozidave dograditi in deloma tudi prestaviti. Vsa dela se izvajajo pod pogoji upravljavca javnega vodovodnega omrežja.
- (2) Za potrebe zagotovitve minimalne vodooskrbe območja se vzdolž zahodne ceste, ceste mimo zadruga in povezovalne ceste, izvede nova trasa vodovoda, ki se naveže na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka vzdolž Kovaške ceste. Iz načrtovane in obstoječe trase javnega vodovodnega omrežja se izvedejo individualni priključki za posamezno osnovno stavbo.
- (3) Dograditev javnega vodovodnega omrežja se izvede tako, da bo možna izvedba hidrantnega omrežja, ki bo pokrival celotno območje OPPN. Zagotoviti vsaj dva (2) nadzemna hidranta, ki s svojimi radii 160 m pokrivata celotno območje OPPN.

22. člen (elektroenergetsko omrežje)

- (1) Obstoječe stavbe znotraj poslovne cone so priključene na obstoječe javno nizkonapetostno elektro omrežje. Pred pričetkom gradnje na območju OPPN je potrebna zakoličba obstoječih električnih vodov s strani upravljavca elektro omrežja. Če se izkaže je potrebno obstoječe elektro vode ustrezno prestaviti ali zaščititi, da ne pride do poškodb zaradi načrtovanih posegov.
- (2) Za zagotavljanje potrebe po električni energiji znotraj poslovne cone in širše, je načrtovana postavitve nove transformatorske postaje (v nadaljevanju TP Elektro MB). TP Elektro MB moči 1MVA se zazanka v obstoječe srednje napetostno elektro omrežje (KB DV Zreče 5 Skomarje-Zreče 1 N (k-878)), ki poteka severozahodno od območja OPPN. Iz TP Elektro MB se izvedejo nizkonapetostni elektro priključki do priključno merilnih omaric (PMO) predvidenih stavb. PMO morajo biti locirane tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števecv.
- (3) Iz TP Elektro MB se izvede javna razsvetljava vseh javnih prometnih površin.
- (4) Za zagotavljanje lastne potrebe po električni energiji za poslovno stavbo v sklopu gradbene parcele GP3 (I. faza) oz. GP2 (končna ureditev), je načrtovana postavitve lastne transformatorske postaje (v nadaljevanju lastna TP). Lastna TP moči 2MVA se zazanka v obstoječe srednje napetostno elektro omrežje oz. obstoječo lastno TP, ki je urejena v sklopu tovarniškega kompleksa izven meje tega OPPN in sicer na zemljišču parc. št. 834/2, k.o. Zreče.
- (5) TP Elektro MB ter lastna TP se locirata ena ob drugi, tik ob povezovalni cesti v sklopu skupne gradbene parcele GPtp. Do izgradnje povezovalne ceste, mora biti do obeh transformatorskih postaj omogočen dostop vzdrževalnim vozilom.

- (6) Pred pričetkom gradnje na območju OPPN je potrebna zakoličba obstoječih električnih vodov s strani upravljavca elektro omrežja. Če se izkaže, je potrebno obstoječe elektro vode ustrezno prestaviti ali zaščititi, da ne pride do poškodb zaradi načrtovanih posegov.

23. člen **(kanalizacijsko omrežje)**

- (1) Na širšem območju Zgornjih Zreč je zgrajena javna kanalizacija za odvajanje komunalnih odpadnih vod in mešana kanalizacija s končno dispozicijo v Dravinji, kar je neustrezna ureditev.
- (2) Na celotnem območju OPPN se izvede nova javna kanalizacija v ločenem sistemu. Izvede se nova javna kanalizacija za odvajanje komunalne odpadne vode s končno dispozicijo v komunalni centralni čistilni napravi Zreče in javna kanalizacija za odvodnjavanje padavinske vode s končno dispozicijo v Dravinji. Oba ločena sistema se izvedeta vzdolž zahodne ceste, povezovalne ceste in Kovaške ceste.
- (3) Vse obstoječe in nove stavbe na območju poslovne cone se obvezno priključijo na ločen sistem kanalizacijskega omrežja. Ponikanje padavinskih vod, zaradi neustrezne sestave terena, ni mogoče. Čisto padavinsko vodo iz streh stavb se lahko zbira v rezervoarjih deževnice. Vodo se ponovno uporabi kot sanitarno vodo, za zalivanje, pranje avtomobilov, dvorišča, itd. Viške čiste padavinske vode iz rezervoarjev deževnice se spelje v javno kanalizacijo za odvajanje padavinske vode z izlivom v Dravinjo.
- (4) Iztok prečiščenih padavinskih voda v vodotok Dravinjo mora biti predviden in izveden tako, da bo izpustna glava oblikovana pod naklonom brežine vodotoka in ne bo segala v njegov svetli profil. Iztok mora biti opremljen s protipovratno zaklopko. Na območju iztoka mora biti struga in brežina vodotoka ustrezno zavarovani pred vodno erozijo.
- (5) Vsa interna in javna kanalizacija za odvajanje odpadnih voda mora biti grajena vodotesno, kar izvajalec dokaže z ustreznimi testi.
- (6) Vse potencialno onesnažene padavinske vode, predvsem iz površin namenjenih parkiranju motornih vozil in iz javnih prometnic, se spelje v ustrezno dimenzionirane lovilce olj in nato naprej v javno kanalizacijo za odvodnjavanje padavinskih voda.
- (7) V objektih, kjer se pojavijo industrijske odpadne vode, je le te potrebno zajeti v ustrezno grajene lovilne sklede oziroma naprave in jih preko interne kanalizacije ustrezno prečistiti in jih nato speljati v javni kanalizacijski sistem s končno dispozicijo v čistilni napravi Zreče. Izvedeni morajo biti vsi ukrepi (nadkritja, neprepustnost, robniki, ustrezni padci, itd), da bo preprečeno neposredno izpiranje in otekanje škodljivih snovi v površine vode ali v tla.

24. člen **(plinovodno omrežje)**

- (1) Vzdolž Kovaške ceste poteka srednjetačno (200 mbar) distribucijsko omrežje zemeljskega plina (PEHD cev \varnothing 90mm).
- (2) Za potrebe ogrevanja obstoječih in predvidenih stavb se obstoječe plinovodno omrežje dogradi. Nova trasa bo potekala vzdolž zahodne ceste.
- (3) Pri gradnji plinovodnih tras (omrežja in priključkov) je treba upoštevati veljavno zakonodajo, ki predpisuje minimalne vzporedne odmike in odmike pri križanjih z ostalo gospodarsko infrastrukturo ter tehnične zahteve operaterja distribucijskega sistema.
- (4) Plinomeri se postavijo na mesto in na način, ki ga določi predstavnik operaterja distribucijskega sistema. Mesto postavitve plinomerov mora biti zunaj objektov na vedno dostopnem mestu za odčitavanje in nadzor.
- (5) Pred pričetkom gradnje je treba pisno obvestiti operaterja distribucijskega sistema, da zakoliči obstoječe omrežje zemeljskega plina.
- (6) Pri posegih nad plinovodnimi cevmi je zahtevan stalen nadzor s strani operaterja distribucijskega sistema.

25. člen

(telekomunikacijski omrežje)

- (1) Na območju OPPN poteka obstoječe bakreno in optično telekomunikacijsko omrežje, na katerega se priključijo načrtovane stavbe.
- (2) Na mestih, kjer bo telekomunikacijsko omrežje oviralo načrtovane posege, je potreba njegova zaščita in položitev rezervnih cevi po celotni dolžini pri prečkanju obstoječe trase ali prestavitve. Zaščite in/ali prestavitve za izvajajo pod nadzorom upravljavca telekomunikacijskega omrežja.
- (3) Za trase novih telekomunikacijskih vodov se predvidi kabelska kanalizacija s PVC cevmi premera 110 mm ali 125 mm s pomožnimi jaški in stebrički ter PE-HD cevmi premera 50 mm.

26. člen

(kabelski kanalizacijski sistem)

- (1) Na območju OPPN se nahaja kabelsko kanalizacijski sistem (KKS), ki ga je potrebno ustrezno zaščititi in varovati.
- (2) Priključitev načrtovanih stavb na KKS je možno na tehnično določeni točki, ki jo definira upravljavec KKS in se projektno obdela v projektni dokumentaciji na osnovi optimalno zasnovanih projektnih rešitev.
- (3) Priključitev kabelske kanalizacije se izvede z umestitvijo ustreznih cevi premera Ø110 mm z zaključkom v vmesnih revizijskih jaških, ki se izvedejo z betonske cevi Ø80 mm in so pokriti z litoželeznim pokrovom ustrezne nosilnosti. Na stavbah se cevi zaključijo v podometno vgrajenih omaricah ustreznih dimenzij.
- (4) Dovodna cevna kanalizacija do vsake posamezne stavbe se izvede v sistemu zvezdišča s PVC cevmi premera Ø50 mm.
- (5) Za potrebe obratovanja ojačevalnih mest KKS se predvidi samostojno elektro merilno mesto (1x25A).

27. člen

(odpadki)

- (1) V sklopu posamezne parcele stavb v katerih bodo nastajali odpadki, se uredi individualno zbirno mesto za postavitev posod za:
 - mešana komunalna embalaža, vključno z ločeno zbrano embalažo, ki je komunalni odpadek (prozorne vreče);
 - mešani komunalni odpadki (črni zabojnik);
 - papir in karton (rdeči zabojnik) in
 - biološki odpadki (rjavi zabojnik).Zbirno mesto je lahko urejeno v ali ob stavbi ter mora ustrezati higienskim tehničnim in požarno-varstvenim predpisom, imeti mora omogočen pristop za uporabnike in možnost odvoza do prevzemnega mesta oziroma možnost rednega odvoza ter mora biti na takšnem mestu, da ne ogroža prometa. Priporoča se, da je zbirno mesto zgrajeno v obliki nadstrešnice, niše ali zidnega boksa, da so posode zavarovane pred zunanjimi vremenskimi vplivi. Zbirno mesto mora biti od odjemnega mesta kamor se pripelje komunalno vozilo oddaljeno maksimalno 5m.
- (2) Če je povzročitelj odpadkov pravna oseba ali gospodarski subjekt se uredi individualno zbirno mesto za prevzem naslednjih vrst odpadkov:
 - 15 01 – embalaža (vključno z ločeno zbrano odpadno embalažo, ki je komunalni odpadek);
 - 15 01 – embalaža (vključno z ločeno zbrano embalažo, ki ni komunalni odpadek (če nastaja));
 - 20 – komunalni odpadki (gospodinjski in njim podobni odpadki iz trgovine, industrije in javnega sektorja), vključno z ločeno zbranimi frakcijami in

- ostali odpadki, ki nastajajo pri opravljanju dejavnosti.
- (3) V sklopu javne površine se uredi en ekološki otok (ob zahodni cesti). Ekološki otok se uredi ob večnamenski poti, kjer je možno zagotovi ustavljanje osebnemu vozilu za lažje odlaganje odpadkov v zabojnike. Število in vrsto zabojnikov določi upravljavec. Ekološki otok se opremi z javno razsvetljavo ter primerno uredi odvodnjavanje padavinskih voda iz betonske plošče otoka ter omogoči nemoten prehod pešcev.
- (4) Gradbeni odpadki, ki bodo nastajali v času gradnje, deponije zemljin in viški izkopanega materiala se odpeljejo na urejeno legalno deponijo katero določi občina ali upravljavec komunalnih storitev.

28. člen (ogrevanje)

- (1) Kot glavni vir ogrevanja stavb se uporablja zemeljski plin, kurilno olje, biomasa, sončna energija, fotovoltaična energija, vendar naj imajo prednost ekološko in energetske ugodnejši viri ogrevanja. Zaradi bližine vodnega vira, vgrajevanje toplotnih črpalk, ki delujejo na podlagi uporabe podtalnice ni dovoljena.
- (2) Za potrebe ogrevanja stavb se območje opremi z plinovodnim omrežjem.

4 REŠITVE IN UKREPI ZA CELOSTNO OHRANJANJE KULTURNE DEDIŠČINE

29. člen

- (1) Na območju poslovno obrtne cone Zreče ni evidentirane kulturne dediščine.

5 REŠITVE IN UKREPI ZA VARSTVO OKOLJA, NARAVNIH VIROV TER OHRANJANJA NARAVE

30. člen (varstvo voda in tal)

- (1) Varovanje voda in tal se zagotavlja tako, da se vse manipulativne / prometne površine izvede kot vodotesne zato, da se potencialno onesnažene padavinske vode lahko preko interne padavinske kanalizacije speljejo v ustrezno dimenzionirane lovilce olj in naprej v vodotok Dravinjo. Vse stavbe se priključijo na javno kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih odpadnih voda in padavinskih voda. Morebitne industrijske odpadne vode, se pred izpustom v javno kanalizacijo s končno dispozicijo v čistilni napravi Zreče, predhodno ustrezno očistijo. Izvedejo se ustrezni ukrepi, ki bodo preprečevali razlitje nevarnost snovi v okolje.
- (2) Na podlagi izvedenih geomehanskih raziskav v neposredni bližino obravnavanega območja je razvidno, da se nivo podtalne vode giblje na globini ca. 2m, zato ponikanje čistih padavinskih voda iz območja ni možno.
- (3) V fazi projektiranja stavb na posamezni parceli namenjeni gradnji, se predhodno izvedejo geološko geomehanske raziskave, ki bodo podale natančne pogoje pod katerimi se izvede temeljenje stavbe in morebitne zaščitne ukrepe. Prav tako so dodatne raziskave terena potrebne pri projektiranju opornega zidu ob zahodni cesti, na podlagi katerih bo možno izvesti dimenzioniranje opornega zidu in odvodnjavanje zalednih voda.

31. člen (varstvo zraka)

- (1) Obremenitev zraka ne sme presegati dovoljenih emisijskih in imisijskih koncentracij v skladu z določili oziroma z veljavnimi predpisi, ki urejajo varstvo zraka.
- (2) Dimnovodne naprave morajo zagotavljati varno, zanesljivo in trajno delovanje kurišča in ne smejo presegati dovoljenih vrednosti emisij določenih v veljavnem predpisu.

32. člen

(varstvo pred elektromagnetnim sevanjem in svetlobnim onesnaževanjem)

- (1) Vir elektromagnetnega sevanja predstavljata dve transformatorski postaji ob povezovalni cesti. Le ti bosta zadostno oddaljeno od obstoječe in načrtovane pozidave, zato je prepredena prekomerna obremenitev okolja zaradi elektromagnetnega sevanja.
- (2) Za zunanjo razsvetljavo zasebnih in javnih površin, se uporabljajo svetilke, katerih delež svetlobnega toka, ki seva navzgor je enak 0% ter upošteva določene mejne vrednosti na oknih najbližjih objektov z varovanimi prostori, skladno z uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.

33. člen

(varstvo pred hrupom)

- (1) Skladno z uredbo, ki ureja mejne vrednosti kazalcev hrupa v okolju, območje poslovne cone, spada v III. stopnjo varstva pred hrupom. Hrup v območjih ne sme presegati z uredbo predpisanih vrednosti.
- (2) Zemljišče med zahodno cesto in načrtovano stavbo v sklopu parcele GP2 se znatno zasadi z visoko in nizko drevesno vegetacijo z namenom, da se čimbolj prepreči vpliv hrupa in prahu v smeri stanovanjskih hiš Cesta na Roglo 18 in 18a, ki se nahajata zahodno od območja OPPN.

34. člen

(ohranjanje narave)

Območje OPPN se ne nahaja na območju Nature 2000, EPO ali naravnih vrednot, zato posebni ukrepi niso potrebni.

6 REŠITVE IN UKREPI ZA OBRAMBO TER VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI, VKLJUČNO Z VARSTVOM PRED POŽAROM

35. člen

(obramba in zaščita)

Pri gradnji načrtovanih objektov se upošteva zakone s področja obrambe in zaščite.

36. člen

(varstvo pred poplavami, erozijska ogroženost in plazljivost terena)

- (1) Skladno s prikazom stanja prostora, območje ni poplavno ogroženo in ni plazljivo. Na območju je treba upoštevati običajne zaščitne ukrepe, da se ne bo povečevala erozijska ogroženost območja.
- (2) Za vse posege na območju OPPN je treba pred pričetkom gradnje izvesti geološko geomehanske raziskave, ki bodo natančneje podale sestavo tal/terena, podale natančnejšo višino podtalne vode ter določile dodatne protierozijske ukrepe in način temeljenja oz. gradnje ter podale način odvodnjavanja zalednih voda.

37. člen

(seizmološke zahteve)

- (1) Gradnja objektov mora biti potresno odporna. Pri načrtovanju se upošteva veljavna zakonodaja s področja o mehanski odpornosti in stabilnosti objektov, v skladu z evropskim standardom za potresno odporno gradnjo.
- (2) V skladu s karto projektnege pospeška tal je na območju določen projektni pospešek tal 0,125 g.

38. člen

(požarno varstvo)

- (1) Pri graditvi objektov se izpolni vse zahteve za varnost pred požarom, določene s predpisi o graditvi objektov in drugimi predpisi.
- (2) Zagotavljajo se pogoji za varen odmik, ljudi, živali in premoženje; dostopi, dovozi in delovne površine za intervencijska vozila ter viri za zadostno oskrbo z vodo za gašenje. Preprečitev širjenja požara na sosednje objekte se zagotovi tako, da upošteva ustrezne odmike od parcelnih mej in odmike med objekti ali pa se zagotovijo ustrezne protipožarne ločitve. Dostop za gasilska vozila se zagotovi po intervencijskih poteh, ki potekajo po javnih prometnicah, peš površinah, dvoriščih in zelenicah. V ta namen se radije vseh krivin dimenzionira za nemoten promet intervencijskih vozil. Za zagotovitev požarne vode se zgradi hidrantno omrežje.

7 ETAPNOST IZVEDBE PROSTORSKE UREDITVE IN DRUGI POGOJI ZA IZVAJANJE OPPN

39. člen (etapnost gradnje)

- (1) Etapnost izgradnje novih objektov je pogojena s sočasno izvedbo tolikšnega dela infrastrukturne opreme, da se zagotavlja funkcioniranje objekta ter da je skladna z načrtovano infrastrukturno rešitvijo celotnega območja in dimenzionirana na končno načrtovano kapaciteto.
- (2) Za začetek gradnje na parceli GP2 ni potrebna prehodna izgradnja povezovalne ceste (GPc4). Do izgradnje povezovalne ceste se dostop na GP2 lahko uredi kot začasen dostop (uvoz / izvoz) direktno iz zahodne ceste, ceste mimo zadruge in/ali Kovaške ceste. Na parcelo GP3 se začasen dostop (uvoz / izvoz) uredi skupaj z začasnim dostopom do GP2 iz Kovaške ceste, saj je v I. fazi GP3 del GP2.

40. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev)

- (1) Pri projektiranju in izvajanju OPPN je treba upoštevati vsa določila, navedena v posameznih poglavjih ter vse pridobljene smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora.
- (2) Obveznosti investitorjev:
 - pred pričetkom izdelave projektne dokumentacije mora projektantu zagotoviti geološke oziroma geomehanske raziskave, da bo lahko projektant ustrezno dimenzioniral stavbe, gradbeno inženirske objekte in druge gradbene objekte,
 - v času gradnje mora zagotoviti geomehanski nadzor ter poskrbeti, da bodo izvedeni vsi zaščitni ukrepi in da se ne bo povečevala erozijska ogroženost območja,
 - pred pričetkom gradnje mora pravočasno obvestiti upravljavce objektov, naprav in vodov GJI, ki so tangirani pri predmetni gradnji.
- (3) Obveznosti izvajalcev:
 - dolžan je zagotavljati dostope do obstoječih objektov in zemljišč v času gradnje, racionalno urediti gradbišče in pri posegih na prometnicah zagotoviti varen promet.
 - po končani gradnji mora odstraniti vsečasne objekte ter odvečni gradbeni in izkopani material in urediti okolico ter višino zemljišča na parcelni meji prilagoditi sosednjemu zemljišču.

8 VELIKOST DOPUSTNIH ODPSTOPANJ OD FUNKCIONALNIH, OBLIKOVALSKIH IN TEHNIČNIH REŠITEV

41. člen (dopustna odstopanja)

- (1) Dovoljena so odstopanja od zakoličbenih točk parcel v smislu prilagoditve obstoječi parcelaciji in stanju v prostoru pod pogojem, da so omogočene vse ureditve predpisane s tem OPPN.

- (2) Odstopanje od določenih gradbenih linij ni dopustno. Osnovne stavbe se lahko izjemoma gradijo izven določene gradbene meje pod pogojem, da je pridobljeno pisno soglasje lastnika sosednjega zemljišča, vendar odmik od sosednjega zemljišča ne sme biti manjši kot 2m.
- (3) Potek načrtovane GJI ter priključevanje stavb na GJI se lahko izvede tudi drugače, kot je določeno s tem prostorskim aktom, v kolikor se pojavijo utemeljeni razlogi zaradi lastništva ali ekonomičnega investicijskega vlaganja, prilagoditve obstoječim trasam vodov in naprav ter pod pogojem, da ni v nasprotju z javnimi interesi. Možna je gradnja začasnih priključkov na GJI v lastni režiji. S spremembo mora soglašati (izdati soglasje) upravljavec tangiranih vodov in upravljavec predmetnega voda.
- (4) Dopustno je tudi odstopanje pri prometnem in komunalnem urejanju, v kolikor gre za ustrežnejšo tehnologijo izvedbe in tehnično rešitev ter če te spremembe ne spreminjajo funkcionalnega in vsebinskega koncepta OPPN.
- (5) Pri določitvi kote pritličja osnovnim stavbam je dopustno odstopanje $\pm 50\text{cm}$ od kote, ki jo določena v grafični prilogi OPPN. Odstopanja pri naklonu strešine niso dovoljene.
- (6) Pri določanju ureditvenih kot cestnega omrežja so dopustna odstopanja $\pm 20\text{ cm}$.
- (7) Gradbena parcela namenjena postavitvi transformatorskih postaj (GPTp) se lahko tudi razdeli, kot posledica različnih interesov glede lastništva parcele.

III. KONČNE DOLOČBE

42. člen (vpogled v OPPN)

OPPN je stalno na vpogled na Občini Zreče in na Upravni enoti Slovenske Konjice.

43. člen (nadzor)

Nadzor nad izvajanjem tega odloka opravljajo pristojne inšpekcijske službe za posamezna področja.

44. člen (začetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:

Datum:

ŽUPAN
OBČINE ZREČE
mag. Boris Podvršnik

B) Grafični del podrobnega načrta

B1	Izsek iz grafičnega načrta namenske rabe občinskega prostorskega načrta občine	M 1: 5 000
B2	Pregledna karta z omejitvami v prostoru ter povezavo s sosednjimi območji	M 1: 5 000
B3	Območje podrobnega načrta z obstoječim parcelnim stanjem	M 1: 1 000
B4a	Ureditvena situacija – končna ureditev	M 1: 1 000
B4b	Ureditvena situacija – 1. faza ureditve	M 1: 1 000
B5	Potek omrežij in priključevanje objektov na gospodarsko javno infrastrukturo ter grajeno javno dobro	M 1: 1 000
B6a	Načrt parcelacije – končna ureditev	M 1: 1 000
B6b	Načrt parcelacije – 1. faza ureditve	M 1: 1 000

C) Povzetek glavnih tehničnih značilnosti oziroma podatkov o prostorski ureditvi z obrazložitvijo in utemeljitvijo

Postopek priprave OPPN

Na podlagi Sklepa o začetku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno obrtna cona Zreče (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 59/17) je bil marca 2018, izdelan osnutek OPPN.

Pripravljavec OPPN (zanj po pooblastilu izdelovalec Savaprojekt) je pozval nosilce urejanja prostora, da podajo smernice za njegovo pripravo. Vloge za izdajo smernic so bile posredovane dne 16.3.2018. Do maja 2018 so smernice izdali vsi pozvani nosilci urejanja prostora razen Krajevna skupnost Zreče (molk organa).

S strani Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje, Sektorja za celovito presojo vplivov na okolje, je bila pridobljena Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje na okolje v okviru priprave OPPN – odločba št. 35409-133/2018/9 z dne 21.5.2018. Iz odločbe je razvidno, da za območje ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Na podlagi pridobljenih vseh smernic nosilcev urejanja prostora je bil julija 2018 izdelan dopolnjen osnutek.

Obrazložitev in utemeljitev načrtovanih ureditev

Zreče so pomembno gospodarsko in turistično središče širšega območja, saj imata tu sedež veliki orodjarski podjetji Unior in Comet, gonilo turizma pa so predvsem Terme Zreče. Družba Unior, katere del so tudi Terme Zreče in smučarski center Rogla, zaposluje več kot polovico delovno aktivnih prebivalcev občine. V kraju so tudi vrtec, osnovna šola Zreče ter Srednja poklicna in strokovna šola Zreče.

Območje poslovno obrtne cone Zreče je po namenski rabi opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU). Območje se nahaja v severnem delu naselja Zreče oz. na območju Zgornjih Zreč in leži v enoti urejanja (EUP) UN1/035.

Območje OPPN je velikosti ca. 3,07 ha znotraj katerega se poleg nepozidanih stavbnih zemljišč nahajajo tudi obstoječe stavbe. Območje na severovzhodni strani meji na Kovaško cesto, na južni in jugozahodni strani na kmetijske površine (njiva, travnik) ter na severozahodni strani na nekategorizirano pot t.i. cesto mimo zadruge.

S tem podrobnim načrtom se podrobneje določijo prostorski izvedbeni pogoji za ureditev obstoječe poslovne cone ter njeno nadaljnjo širitev in razvoj obstoječih dejavnosti ter pogoji za zgradnjo novih poslovno / storitvenih stavb in gospodarske javne infrastrukture.

Obstoječe stanje

Na območju Zgornjih Zreč so se že od nekdaj razvijale poslovne dejavnosti, predvsem vzdolž Kovaške ceste kot podaljšek že obstoječih dejavnosti Uniorja in Cometa. Na območju poslovno obrtne cone Zreče se odvijajo predvsem storitvene dejavnosti in skladiščne dejavnosti. Prenovljena je stara železniška postaja, kjer je urejen železniški muzej. Cesta skozi območje (Kovaška cesta) je glavna lokalna prometnica, ki povezuje Zgornje Zreče z ostalim delom Zreč in je v izredno slabem prometno tehničnem stanju. Zaradi razbremenitve Kovaške ceste je načrtovana nova zahodna cesta, ki bo preusmerila predvsem tovorni promet, ki se bo zaradi širitve dejavnosti znotraj območja, povečal.

Zasnova pozidave

Območje OPPN je pozidano v delu vzdolž Kovaške ceste, ostale površine pa so proste nezazidane površine, ki omogočajo umestitev novih dejavnosti. Na območju je bila izražena investicijska namera in s tem potreba po gradnji poslovnih stavb, industrijskih stavb, manipulacijskih površin, skladišč in spremljajočih objektov. Določene so tudi površine javnih prometnic in transformatorske postaje. Uredi se ekološki otok.

Znotraj posamezne gradbene parcele so določene površine za razvoj objektov, ki so omejene z določeno gradbeno mejo, znotraj katere se lahko locirajo stavbe. Možna je postavitve več osnovnih stavb, ki so ločene

med seboj. Višina stavb je maksimalno 12,40 m nad koto obstoječega teren. Gradnja kleti zaradi visoke podtalnice ni možna.

Obstoječe stavbe znotraj območja je možno rekonstruirati, dozidati, nadzidati ali porušiti in zgraditi novo.

V sklopu posameznih parcel je možna postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov.

Zasnova prometnih površin

Da se omogoči dostop do vseh gradbenih parcel je načrtovana izgradnja nove zahodne ceste ter povezovalne ceste. Obe prometnici se uredita za dvosmerni promet.

Na stičišču zahodne ceste in Kovaške ceste se uredi krožišče / križišče. Zahodna cesta se predvsem nameni preusmeritvi tovornega prometa z namenom razbremenitve Kovaške ceste.

Vzdolž zahodne ceste se uredi enostranski pločnik ter večnamenska pot, ki se lahko uredi kot koridor za pešce/kolesarje ali pa se uredi bočno parkiranje ali celo kot trasa ozkotirne železnice. Večnamenska pot se na južni strani naveže na obstoječo večnamensko pot v smeri centra Zreč.

V sklopu posamezne gradbene parcele se uredijo manipulacijske površine in ustrezno število parkirnih mest, ki so potrebni za izvajanje dejavnosti.

Dejavnosti in vrste objektov

Na območju OPPN so v skladu z usmeritvami OPN dopustne dejavnosti in sicer: predelovalne dejavnosti, gradbeništvo, promet in skladiščenje, gostinstvo, informacijske in komunikacijske dejavnosti, finančne in zavarovalniške dejavnosti, poslovanje z nepremičninami, strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti, druge raznovrstne poslovne dejavnosti, kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti in druge dejavnosti.

Na območju OPPN je dopustna gradnja objektov, ki so potrebni za izvajanje zgoraj navedenih dejavnosti ter bivanje.

Na območju je dovoljena tudi gradnja nezahtevnih in enostavnih objektov.

Lega, velikost in oblikovanje objektov

Stavbe se locirajo na posamezni gradbeni parceli za gradnjo stavb, znotraj določene gradbene meje in gradbene linije. Pri dozidavi obstoječe stavbe se gradbena linija smatra kot gradbena meja.

Sosednje gradbene parcele se lahko združujejo pod pogojem, da je omogočen direkten dostop na javno prometnico. Če pride do združevanja parcel se smiselno združijo tudi gradbene meje. Na posamezni gradbeni parceli se lahko uredijo odprti ali zaprti (šotori) skladiščni prostori.

Višina stavb je maksimalno 12,40 m nad koto obstoječega terena. Gradnja kleti zaradi previsoke podtalne vode ni možna. Kolenčni zid v mansardi (podstrešju) višine maksimalno 1 m.

Streha so dvokapnice naklona 30 do 40 stopinj. Na stavbah vzdolž zahodne ceste (stavbe na GP2, GP4, GP5 in GP7) so lahko sestavljene. Nadstrešnica / stavba za vlak (hanger) ter pokrite skladišče površine (šotor) lahko imajo tudi druge oblike strehe. Kritina iz poljubnega materiala v odtenku rdeče barve. Fasada iz klasičnega ometa v kombinaciji s steklom, lesom, betonom ali fasadne obloge iz različnih trajnih materialov ali kombinacija le-teh. Barva klasičnega ometa ali fasadnih oblog naj bo svetlih toplih barv. Dovoljeni so barvni poudarki v skladu s celotno podobo podjetja. Odprtine so lahko svobodno oblikovane.

Nezahtevne in enostavne stavbe se lahko gradijo na gradbenih parcelah z minimalnim odmikom 1,5 m od sosednje parcelne meje. Ostali nezahtevni in enostavni objekti pa se lahko gradijo na celotni gradbeni parceli pod pogojem, da njihova gradnja, uporaba in vzdrževanje ne vpliva na sosednje zemljišče. Če lastnik sosednjega zemljišča soglaša, se lahko nezahtevni in enostavni objekti gradijo tudi na parcelni meji, s čimer oba prevzemata vzdrževanje takega objekta. Nezahtevne in enostavne stavbe morajo biti oblikovno in pri izbiri materialov ter barv usklajene z glavno stavbo na parceli. Lahko so tudi leseni ali kovinski. Strehe so lahko

ravne ali enake kot na glavni stavbi. Višinske razlike med parcelami se prioriteto premošča s travnatimi brežinami. Oporni zidovi morajo biti kamniti ali obloženi z kamnito oblogo.

Južno od železniškega muzeja, tik ob novemu križišču / krožišču, je načrtovana mestna parkovna ureditev, ki se opremlja z urbano opremo (klopice in koši za smeti).

Prometna infrastruktura

Na območju poslovne cone se uredijo dve glavne prometnici in sicer: zahodna ter povezovalna cesta. Zahodna cesta se na Kovaško cesto priključuje preko ustrezno dimenzioniranega krožišča, lahko pa se uredi tudi klasično križišče.

V sklopu posamezne parcele namenjene gradnji poslovnih stavb je treba načrtovati ustrezno število parkirnih mest za osebna vozila za potrebe izvajanja dejavnosti.

Vodovodno omrežje

Za potrebe nove pozidave se vzdolž zahodne ceste izvede nova trasa vodovoda, ki se v južnem delu priključi na obstoječe javno vodovodno omrežje, ki poteka vzdolž Kovaške ceste.

Izvede se ustrezno hidrantno omrežje območja.

Elektroenergetsko omrežje

Za zagotavljanje potrebe po električni energiji znotraj poslovne cone in širše, je načrtovana postavitve nove transformatorske postaje (v nadaljevanju TP Elektro MB). Za lastne potrebe po električni energiji za poslovno stavbo v sklopu gradbene parcele GP3 (I. faza) oz. GP2 (končna ureditev), je načrtovana postavitve dodatne lastne transformatorske postaje. Iz TP Elektro MB se izvedejo nizkonapetostno elektro priključi do posameznih stavb. Vse javne prometnice se opremijo z javno razsvetljavo, ki se napaja iz TP Elektro MB.

Kanalizacijsko omrežje

Na celotnem območju OPPN se izvede nova javna kanalizacija v ločenem sistemu vzdolž zahodne ceste.

Izvede se nova javna kanalizacija za odvajanje odpadne vode s končno dispozicijo v čistilni napravi Zreče.

V objektih, kjer se pojavijo industrijske odpadne vode, je le te potrebno zajeti v ustrezno grajene lovilne skledе oziroma naprave in jih preko interne kanalizacije ustrezno prečistiti in jih nato speljati v obstoječ javni kanalizacijski sistem za odvajanje odpadne vode s končno dispozicijo v čistilni napravi Zreče. Izvedeni morajo biti vsi ukrepi (nadkritja, neprepustnost, robniki, ustrezni padci, itd), da bo preprečeno neposredno izpiranje in odtekanje škodljivih snovi v površine vode ali v tla.

Ponikanje padavinskih vod, zaradi neustrezne sestave terena, ni mogoče. Čisto padavinsko vodo iz streh stavb se lahko zbira v rezervoarjih deževnice. Vodo se ponovno uporabi kot sanitarno vodo, za zalivanje, pranje avtomobilov, dvorišča, itd. Viške čiste padavinske vode iz rezervoarjev deževnice se spelje v javno kanalizacijo za odvajanje padavinske vode z izlivom v Dravinjo.

Plinovodno omrežje

Vzdolž Kovaške ceste poteka srednjetačno (200mbar) distribucijsko omrežje zemeljskega plina. Za potrebe ogrevanja obstoječih in predvidenih stavb se obstoječe plinovodno omrežje dogradi. Nove trasa bo potekala vzdolž zahodne ceste.

Telekomunikacijsko omrežje

Na območju poteka obstoječe bakreno in optično telekomunikacijsko omrežje na katerega se priključi načrtovana pozidava pod pogojem upravljavca.

Kabelski kanalizacijski sistem

Vzdolž Kovaške ceste poteka kabelsko kanalizacijski sistem (KKS), ki z načrtovanimi ureditvami ne bo tangirano. Priključitev načrtovanih stavb na KKS je možno na tehnično določeni točki, ki jo definira upravljavec KKS in se projektno obdela v projektni dokumentaciji na osnovi optimalno zasnovanih projektnih rešitev.

Odpadki

V sklopu posamezne parcele stavb v katerih bodo nastajali odpadki, se uredi individualno zbirno mesto za postavitve posod za mešane komunalne in biološke odpadke.

Če je povzročitelj odpadkov pravna oseba ali gospodarski subjekt se uredi tudi individualno zbirno mesto za prevzem odpadkov iz dejavnosti.

V sklopu javne površine se uredi ekološki otoki (v južnem delu območja), ki ima zagotovljeno vsaj eno parkirno mesto za lažje odlaganje odpadkov v zabojnike. Število in vrsto zabojnikov se določi naknadno. Ekološki otok se opremi z javno razsvetljavo ter primerno uredi odvodnjavanje padavinskih voda iz betonske plošče otoka ter omogoči nemoten prehod pešcev.

Gradbeni odpadki, ki bodo nastajali v času gradnje, deponije zemljin in viški izkopenega materiala se odpeljejo na urejeno legalno deponijo katero določi občina ali upravljavec komunalnih storitev.

D) Priloge podrobnega načrta

D1 Izvleček iz hierarhično višjega prostorskega akta

Strateški del OPN v 11.členu navaja obstoječe površine kot potencial za razvoj drobnega gospodarstva.

Na območju je opredeljena namenska raba območja centralnih dejavnosti (Cu), kjer gre pretežno za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanje.

V izvedbenem delu OPN so v usmeritvah za izdelavo OPPN navedene dopustne dejavnosti, skladno z opredeljeno namensko rabo prostora in sicer: informacijske in komunikacijske dejavnosti; finančne in zavarovalniške dejavnosti; poslovanje z nepremičninami; strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, druge dejavnosti, predelovalne dejavnosti; gradbeništvo; promet in skladiščenje; druge raznovrstne poslovne dejavnosti.

V usmeritvah za izdelavo OPPN pa v OPN niso navedene vse stavbe v katerih se lahko zgoraj navedene dejavnosti izvajajo. Skladno s tehnično smernico TSG-V-OO6:2018, Razvrščanje objektov, št.:007-58/2018, MOP, Ljubljana 1.6.2018 so kot industrijske stavbe opredeljena tudi vsa skladišča, stavbe za predelavo kmetijskih proizvodov ter manjše obrtne delavnice, kot npr: mizarske delavnice.

Ker je v strateškem delu OPN območje obdelave opredeljeno kot potencial za razvoj drobnega gospodarstva in ker namenska raba dopušča kot ne pretežno rabo tudi druge dejavnosti, ki pa na območju OPPN ne smejo prevladovati, je v OPPN izvedena uskladitev določil iz OPN glede usmeritve izdelave OPPN in sicer uskladitev dopustnih dejavnosti in pripadajočih objektov.

V nadaljevanju je podan izvleček iz Odloka o Občinskem prostorskem načrtu Občine Zreče (Ur. l. RS, št. 64/15, 24/16 in 28/16).

STRATEŠKI DEL

»11. člen (prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti)

...

(7) Možnosti za razvoj centralnih dejavnosti so na sedanjih lokacijah v Zrečah, na Stranicah ter v Gorenju.

(8) Dolgoročne možnosti za **širitev in krepitev gospodarskih dejavnosti**, ki potrebujejo večje proizvodne površine, so na predelu med proizvodno cono Unior II. in naseljem Radana vas. Potencialne površine za razvoj drobnega gospodarstva so v okviru obstoječe poselitve v vseh naseljih (**Zgornje in Spodnje Zreče**), kjer lokacije zagotavljajo sprejemljive vplive dejavnosti na okolje; za usmerjen razvoj pa so primerne lokacije ob regionalni cesti Slovenske Konjice – Celje, na predelu Stranic in na območju kamnoloma Stranice.

...«

»13. člen (temeljne smeri prometnega povezovanja naselij v občini in regiji)

...

(4) Dosedanji razvoj prometnega omrežja je pokazal, da je bila ukinitvev železniške proge iz Poljčan do Zreč prehitra. Varuje se trasa proge, ki poteka od južnega roba mesta Zreče po stari trasi ozkotirne železnice do občinske meje z občino Slovenske Konjice.«

»17. člen (cestna infrastruktura, mirujoč promet ter javni potniški promet)

...

(2) Omrežje državnih in občinskih cest se prenavlja postopoma, skladno z ugotovljenimi potrebami. Na območjih naselij se v njihovem okviru gradijo povezovalne ceste, uredijo križišča ter ustrezne ureditve za pešce in kolesarje. Z rekonstrukcijami oziroma novogradnjami se izboljša prometno povezanost med občinskim središčem in ostalimi naselji občine. Zagotovi se dober dostop do območij centralnih in gospodarskih dejavnosti, stanovanjskih območij in območij s turističnim potencialom ali pomenom.

...«

»18. člen (omrežje kolesarskih poti in kolesarskih stez, pešpoti in drugih rekreacijskih poti)

(1) Za varno odvijanje kolesarskega in peš prometa se v naseljih uredijo ustrezne površine. Na regionalnih in posameznih občinskih cestah se na odsekih skozi naselja dogradijo hodniki za pešce. Obstoječe in nove kolesarske steze in poti, pešpoti, tematske, konjeniške in podobne poti se urejajo in povezujejo v sistem pešpoti za rekreacijske in turistične namene.

...«

»19. člen (železniška infrastruktura)

Ohranja se rezervat za vzpostavitev trase opuščene železniške proge Poljčane – Zreče (mestni in medmestni promet) od južnega roba naselja Zreče do občinske meje proti Slovenskim Konjicam.«

»22. člen (komunikacijsko omrežje)

(1) V obstoječem (podzemnem in nadzemnem) telefonskem omrežju niso predvidene večje spremembe; v prostoru občine obstajajo telefonske centrale tipa LC (lokalni koncentratorji) v Zrečah, Boharini, Gorenju in na Rogli, telekomunikacijsko medkrajevno omrežje simetričnih in optičnih telekomunikacijskih kablov ter RR zvez. Na območju občine se bodo izvajale rekonstrukcije obstoječega TK omrežja ter izgradnja novega skladno s potrebami.

(2) Zagotovita se povečana mobilnost in povezanost s sistemom komunikacij. Zagotovi se več internetnih priključkov za gospodinjstva ter vzpostavi notranje lokalne optične kableske povezave, ki bodo tvorile osnovo za vzpostavitev novih tehnologij ter vplivale tudi na način in prostorsko prerezporeditev dela.

...

(5) V strnjenih naseljih se vzpodbuja izgradnja lokalnih kabelskih sistemov ter sistemov brezžičnih komunikacijskih povezav. Predvidi se izgradnjo komunikacijskega omrežja s pripadajočimi kabli najsodobnejših tehnologij in ustrezno kabelsko kanalizacijo na področju kompleksnih novogradenj, širitev in zapolnitev, pa tudi posodabljanje komunikacijskih omrežij v sklopu prenov naselij. Zagotovi se izgradnja komunikacijskega omrežja tudi do vseh obstoječih objektov oziroma zgradb v smislu posodobitve omrežja z novimi kapacitetami in novimi tehnologijami.«

»23. člen (oskrba z energijo - splošno)

(1) Na celotnem območju občine se zagotavlja dolgoročna in kakovostna oskrba z energijo iz raznovrstnih virov, pri čemer se za vsa območja občine spodbuja povečevanje deleža oskrbe iz obnovljivih virov ter učinkovita in racionalna raba energije.

...

(4) Spodbuja se izraba lesne biomase predvsem za manjše, individualne sisteme ogrevanja in za skupinske sisteme v naseljih, kjer ni zagotovljena oskrba z drugimi energenti. Spodbuja se izvedba raziskav za izrabo geotermične energije.«

»24. člen (elektroenergetska oskrba, plin, naftni derivati)

...

(2) Občina se pretežno napaja iz razdelilne transformatorske postaje RTP 110/20 kV v Slovenskih Konjicah. Za razdeljevanje električne energije na manjših razdaljah služi napetostno omrežje z obratovalno napetostjo 20 kV, transformatorske postaje 20/0,4 kV ter pripadajoče niskonapetostno omrežje. Kabelsko omrežje se pojavlja v območju mesta Zreče in na predelu Rogle.

...

(6) Preko občine Zreče poteka primarni plinovod P142, od R14 v km 16+605-MRP, ki je v upravljanju pristojnega upravljavca. Plinovod poteka iz smeri Slovenske Bistrice in napaja obrate SwatyComet in Unior. V Zrečah je izgrajeno plinovodnega omrežja za široko potrošnjo.

...«

»25. člen (vodni viri in oskrba s pitno vodo)

(1) Spodbuja se varčna in smotrna raba pitne vode.

(2) Zagotovi se stalno in kakovostno oskrbo s pitno vodo, varujejo se obstoječi in potencialni vodni viri, izvaja se gradnja novih ter prenova obstoječih delov vodovodnega sistema. Obseg aktivnosti za izboljšanje kvalitete vodooskrbe in zagotovitev nadomestnih vodnih virov, ki ne bodo izpostavljeni vplivom kaljenja in intenzivnega kmetijstva, se povečuje. Obstoječa vodovodna omrežja se povezuje v enotni sistem vodooskrbe za celotno občino skladno z načrtovano porabo vode.

(3) Obstoječe vodne vire (Loška gora I, II, Dobrava I, II, Fijavž, Zg. Zreče I, Jamnik) in nove vodne vire se varuje pred morebitnim onesnaženjem. Na vodovarstvenih območjih ter na območjih potencialnih vodnih virov se zaradi ranljivosti podzemnih voda in vodnih virov dejavnosti umešča na območja najmanjše ranljivosti, raba pa se tehnološko prilagodi tako, da se ohranjata tako kvaliteta kot tudi količina podzemnih voda. Dokončna sanacija vodnih virov in okolja se zagotovi z izgradnjo čistilnih naprav za čiščenje odpadne vode z vodovarstvenih območij. Potencialne nove vodne vire se razišče in ustrezno zavaruje.

(4) Varovanje vodnih virov z ukrepi za varstvo vodnih virov, predvsem pa programi varstva okolja in rabe prostora na območjih vodnih virov se usklajujejo s sosednjimi občinami.

(5) Za zmanjšanje porabe pitne vode se spodbuja izkoriščanje čiste padavinske vode za sanitarne namene, na glede na priključek na javno vodovodno omrežje.«

»26. člen (odvajanje, čiščenje odpadne vode in odvajanje čistih in odpadnih padavinskih voda)

(1) Občina Zreče ima delno zgrajeno kanalizacijsko omrežje za odvajanje komunalnih vod v Zreče ter delno na območju KTC Rogla, v drugih naseljih prevladujejo greznice s ponikovalnicami in nekaj manjših čistilnih naprav. Urejeno čiščenje odplak je v skladu s sanacijskimi programi podjetij Unior Zreče, SwatyComet in GKN Driveline Slovenija na proizvodnih območjih (v Zrečah ter v industrijski coni Unior II.)

(2) Izgradnja čistilnih naprav v občini že poteka skladno z občinskim Operativnim programom odvajanja in čiščenja odpadnih vod (oznaka 12/07, marec 2008, Limnos, d.o.o. Ljubljana), v katerem so glede na državna izhodišča določena območja naselij ali delov naselij na območju občine Zreče, ki morajo biti opremljena z javno kanalizacijo in za katera je treba načrtovati in izvesti investicije ali investicijsko vzdrževanje objektov javne kanalizacije, kar je tudi opredeljeno z najkasnejšimi roki.

...

(4) Vsi objekti morajo imeti zagotovljen odvod padavinskih vod tako, da odvodnjavanje ne povzroča škode na sosednjih zemljiščih in napravah. Padavinske vode iz območij poselitve je treba, če ni možnosti priključitve na javno kanalizacijo, prioriteto ponikati, pri čemer morajo biti ponikovalnice locirane izven vpliva povoznih in manipulativnih površin. Če ponikanje na terenu ni možno, kar je potrebno računsko dokazati, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok, če tega ni, pa razpršeno po terenu. Odvajanje padavinskih voda z okvirnih območij naselij mora biti načrtovana in izvedena tako, da bo v čim večji možni meri zmanjšan odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred končnim iztokom v kanalizacijo oziroma površinske odvodnike.

(5) Ureditev odvodnje na hribovitih terenih mora biti načrtovana tako, da bodo padavinske vode speljane izven plazovitih in erozijsko ogroženih območij; v primeru, da to ni mogoče, mora biti odvodnja po erozijsko nestabilni, plazoviti ali ogroženi brežini načrtovana in izvedena s kanaletami ali drugače utrjenimi muldami.«

»27. člen (ravljanje z odpadki)

(1) Občina Zreče ima izbranega koncesionarja za oddajo koncesije za izvajanje obveznih občinskih gospodarskih javnih služb zbiranja in prevoza komunalnih odpadkov, obdelave mešanih komunalnih odpadkov ter odlaganja ostankov predelave ali odstranjevanja komunalnih odpadkov.

(2) Spodbuja se zmanjševanje nastanka odpadkov na izvoru ter se vzpostavi tak sistem ravnanja z odpadki na vseh potrebnih ravneh, da bo odstranjevanju namenjena le minimalna količina že sortiranih odpadkov.

(3) V občini je potrebno zagotoviti varno ravnanje z odpadki vseh vrst z uvedbo 5-stopenjske hierarhije ravnanja z odpadki, ki se upošteva kot prednostni vrstni red pri nastajanju odpadkov in ravnanju z njimi. Hkrati je potrebno preprečiti njihovo nekontrolirano odlaganje v prostoru, dosledno ohraniti in dograjevati sistem odlaganja pogojno neuporabnih industrijskih odpadkov, regijsko urediti problematiko ravnanja z nevarnimi odpadki, preprečiti vsakršno divje odlaganje odpadkov v prostoru ter prostor ustrezno sanirati.

...«

»41. člen (koncept razvoja mesta Zreče)

(1) Vloga naselja v urbanem sistemu: **Mesto Zreče se razvija kot središče občinskega ob vzporedni krepitvi vloge naselja kot zdraviliško turistično rekreacijskega in industrijskega območja s poudarjenim razvojem oskrbnih, storitvenih, družbenih in turističnih dejavnosti znotraj obstoječega ureditvenega območja in predvidenih širitvev.**

(2) **Območje UN:** Območja urbanističnega načrta naselja Zreče zajema strnjeno območje sedanje pozidave mesta Zreče in predlagane širitve vključno s primestnim prostorom, ki se razteza ob mestnih površinah. V urbanistični načrt so vključene zelene, pretežno kmetijske in deloma gozdne površine, obvodni prostor Dravinje ter akumulacije potoka Koprivnica. Vse te površine predstavljajo mestu pripadajoče zelene površine, potrebne za kvalitetno in zdravo bivanje. Območje UN Zreče je določeno tako, da so vanj vključena stavbna zemljišča, ki so že sedaj funkcionalno povezane z mestom in ki so opredeljena kot primestna avtohtona poselitve (A). Izven mestni prostor urbanističnega načrta predstavlja potencialne, prednostne površine za razvoj različnih dejavnosti naselja (predvsem turistično rekreacijskih, stanovanjskih in gospodarskih), ki bodo aktivirane dolgoročno, na osnovi kasnejše definiranih razvojnih programov.

(3) V razvoju mesta Zreče se upošteva koncept in cilje razvoja:

a) Pozitivna rast števila prebivalcev: Ohranjati je potrebno pozitivno rast števila prebivalcev, ki se za mesto Zreče za obdobje od leta 1999 do leta 2007 izkazuje z indeksom 102 in označuje Zreče kot privlačno naselje tudi za doseljevanje.

b) Krepitev vloge mesta Zreče v omrežju naselij.

c) Racionalna, vendar razvojno usmerjena raba prostora: znotraj mestnega tkiva kot tudi v primestnem prostoru Zreč s prenovo posameznih območij, dopolnilno gradnjo znotraj še nezazidanih območij ter delno širitvijo površin za poselitve. Racionalna raba mestnega prostora z notranjim razvojem posameznih območij (prenova, sanacija in zgoščevanje ekstenzivno izrabljenih območij).

(4) Razporeditev dejavnosti:

a) Stanovanjska gradnja za potrebe enostanovanjske in večstanovanjske gradnje se načrtuje kot prenova in sanacija predvsem na območjih večstanovanjske gradnje v naselju Zreče. Prav tako se v smislu aktiviranja ekstenzivno izrabljenih stavbnih zemljišč enostanovanjska gradnja usmerja na območja Dobrave, večstanovanjska gradnja pa na območje južno od osrednjega dela naselja. Širitev površin naselja za potrebe usmerjene stanovanjske gradnje se načrtuje na vznožju Borka na S strani naselja.

b) Oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti se razvijajo v okviru obstoječih območij za centralne dejavnosti znotraj območja UN Zreče.

c) Območja industrijskih in proizvodnih dejavnosti se načrtujejo kot širitev obstoječe gospodarske cone tovarne Unior II v smeri proti Radani vasi, ki leži ob spodnji povezovalni cesti, ki je namenjena predvsem za potrebe proizvodnih dejavnosti in tranzita tako, da se s prometom ne obremenjuje stanovanjski in zdraviliško turistični del naselja. Za potrebe tovarne SwatyComet in drugih proizvodnih dejavnosti je predvidena širitev proti severu.

d) Na področju turizma in rekreacije v naravnem okolju bo najpomembnejša lokacija zdraviliški kompleks v Zrečah. Načrtuje se širitev obstoječega termalnega zdravilišča Zreče na predel proti akumulaciji Koprivnice ter z aktiviranjem še neizkoriščenih površin znotraj naselja ob zdraviliškem predelu. Dolgoročno je možna širitev v smeri proti jugozahodu (kmetija Jurak).

e) Dolgoročno se načrtuje širitev območij za šport ob obstoječem stadionu v smeri proti SV in JZ in širitev območij zelenih sistemov naselja od akumulacije Koprivnice proti jugu.

f) Na območju občinskega središča Zreče je že izoblikovan zeleni sistem naselja, v katerega so vključene zelene površine naselja, vodni in obvodni prostor Dravinje in Koprivnice ter kmetijske in gozdne površine. Zelene površine z vegetacijskimi členitvami, zlasti pa gozdnimi, kmetijskimi ali drugimi zelenimi površinami preprečujejo zlivanje posamičnih zaokroženih grajenih površin v monotona poselitvena območja.

g) Prednostne funkcije gozdnih površin v območju UN (in širše v bližini Zreč) so predvsem ekološke (hidrološka in klimatska) in socialne (rekreacijska, turistična, higiensko – zdravstvena, estetska in poučna). Ekološka funkcija je pomembna tam, kjer so prisotne posebne vrednote okolja ali tudi ekološko zahtevnejše razmere (območje stanovanjske gradnje na Dobravi, območje rekreacijskih površin ob zajezitvah in potoku Koprivnica), socialna funkcija pa povsod, kjer so prisotni ljudje, bodisi v okolici njihovih bivališč, kot tudi v predelih, ki so zanimivi za rekreacijo in turizem.

h) Pri določanju meje območja UN Zreče so bile v območje vključene nekatere zaključene ravninske površine z intenzivno kmetijsko pridelavo. Večje ravninske površine na obeh straneh Dravinje v smeri proti Radani vasi predstavljajo dolgoročno edino možno smer razvoja proizvodnih dejavnosti za Unior in GKN Driveline. Slovenija in ostalih potencialnih investitorjev, še posebej ob upoštevanju cilja, da se proizvodne dejavnosti usmerjajo iz mesta Zreče proti jugu. Manjša območja kmetijskih zemljišč na obrobjih mesta so v območje UN vključena kot zaokrožitev funkcionalnih površin mesta; te površine so dolgoročno pomembne za razvoj turističnih dejavnosti, stanovanjske in obrtno poslovne gradnje, saj že sedaj predstavljajo prehodni prostor med mestom in odprtim prostorom ter so funkcionalno povezane z zdraviliškim delom Zreč. Kmetijske površine znotraj območja UN ohranjajo svojo primarno funkcijo (najboljša in druga kmetijska zemljišča), ki pa se prepleta z zdraviliško in turistično rekreacijskimi dejavnostmi.

i) Kmetije se iz območja mesta Zreče postopno preselijo na ustreznejše površine ali pa svojo dejavnost prilagodijo drugim dejavnostim in omejitvam.

(5) Prometna infrastruktura in javni potniški promet:

a) Glavno cestno prometno žilo znotraj mesta Zreče predstavlja regionalna cesta R3 701 Zreče - Lovrenc na Pohorju (Pesek - Rogla - Zreče), ki razdeli mestni prostor, saj poteka v smeri jugovzhod

- severozahod preko osrednjega dela naselja. Obstoječe cestno omrežje, ki ga poleg regionalne ceste tvorijo še lokalne ceste, zadovoljivo povezuje najbližja naselja z mestom.
- b) Notranja mreža lokalnih cest in javnih poti je bila grajena na osnovi usmeritev iz zazidalnih in drugih prostorskih načrtov. Sestavni del prometne zasnove so tudi ureditve površin za parkiranje osebnih avtomobilov.
- c) Znotraj naselja so predvidene rekonstrukcije cestnih elementov (križišča, priključki lokalnih internih dovozov na lokalne ceste) ter dodatne ureditve hodnikov za pešce za zagotovitev varnega peš prometa.
- d) V urbanističnem načrtu mesta Zreče je evidentirana trasa za ponovno vzpostavitev železniške proge Poljčane - Zreče, katere koridor poteka po vzhodnem delu urbanističnega načrta in se konča ob tovarni Unior. V primeru aktiviranja železniške proge bo potrebno poiskati nadomestno traso.
- e) Javni potniški promet je vezan na cestno mrežo in glede na frekvenco in smeri potovanj razporejena postajališča avtobusnega javnega potniškega prometa. V centru Zreč (ob veleblagovnici) je osrednja avtobusna postaja.
- f) Da bi v največji možni meri zmanjšali negativne vplive cestnega motornega prometa na prostorski razvoj in okolje, se poudarja razvoj vseh oblik nemotoriziranega prometa (kolesarski, peš promet).
- g) Po skoraj celotni dolžini območja urbanističnega načrta Zreče je predvidena kolesarska steza, ki poteka od Radane vasi ob lokalnih in regionalni cesti do Loške gore.
- (6) Temeljne strukture naselja, izhodišča za razvoj in ohranjanje oblikovne podobe naselja in naselbinskih jeder, zeleni sistem naselja:
- a) Razvoj mesta se prilagaja historični in naravni prostorski zgradbi, tako da se smiselno prilagaja osnovni urbanistični zasnovi mesta Zreče. Ohranja se območje ob cerkvi sv. Egidija in kakovostne mestne nepozidane prostore (zeleni robovi terase med Dravinjo in Koprivnico, pasovi gozdov kot ločitev stanovanjskih območij, območje športno rekreacijskega centra ob Dravinji, prehodna ožina med Zrečami in Loško goro, obrobne kmetijske površine kot prehod v odprt, obvodni prostor ob Dravinji). Poselitev novejših delov naselja se oblikuje kot urbana struktura z večjo gostoto in z ustreznimi dimenzijami objektov.
- b) Spoštuje se ugotovljene značilnosti podobe mesta kot so: vredno grajeno okolje (osnovna urbanistična zasnova), vredno manjše grajeno okolje (območje cerkve sv. Egidija, staro pokopališče), oblikovno pomembni obstoječi objekti (stanovanjski bloki v okviru osnovne urbanistične zasnove, hotelski kompleks, območje osnovne šole), oblikovno pomembni vidni poudarki (cerkvi sv. Martine in sv. Neže), oblikovno pomembne zelene površine, vidne poti, vozlišča in vstopi v naselje.
- c) Zagotovi se postopna prenova in sanacija vidno močno razvrednotenih površin in robov (gričevje pod Brinjevo goro / razpršena gradnja z ostanki vinogradov, območje Zg. Zreč in Loške gore, staro industrijsko območje / Unior, SwatyComet, območje novih turistično poslovnih objektov na robu terase) ter oblikovno motečega vidnega poudarka (industrijski dimnik).
- (7) Kulturna dediščina in naravne vrednote: Za vse posege v območjih naravnih vrednot in kulturne dediščine je potrebno pridobiti pogoje in soglasje pristojnega ministrstva za ohranjanje narave ter za varstvo kulturne dediščine.
- (8) Prostorske ureditve, ki se nanašajo na varstvo okolja: Upoštevajo se določila vseh členov tega odloka, ki se nanašajo na varstvo okolja.
- (9) Koncept opremljanja z javno gospodarsko infrastrukturo ter lokalni energetski koncept: Upoštevajo se določila vseh členov tega odloka, ki se nanašajo na GJL.«

»45. člen (vodni viri)

Obstoječe vodne vire (Loška gora I, II, Dobrava I, II, Fijavž, Zg. Zreče I, Jamnik) in nove vodne vire se varuje pred morebitnim onesnaženjem. Osnovno varstvo vodnih virov se zagotovi na območjih varstvenih pasov z varstvenimi režimi, kjer se upoštevajo naslednje usmeritve:

Odpadne vode se čistijo v okviru sistemov za odvajanje in čiščenje odpadnih voda.

Odpadne vode iz objektov, ki jih ni mogoče zajeti v sisteme za odvajanje in čiščenje, se čistijo z individualnimi čistilnimi sistemi (vodotesne nepretočne greznice, rastlinske čistilne naprave, individualne biološke čistilne naprave).

Gnojnične jame in gnojišča za živalske fekalne vode morajo biti brez iztoka in vodotesne, uredijo se ustrezne nepropustne gnojne jame ali lagune, gnojevka in gnojnica se odvaža na za to primerne površine.

Vsi lokalni vodni viri (opuščeni ali aktivni vodnjaki v naseljih, kali) se ohranijo oziroma očistijo in ustrezno vzdržujejo.«

IZVEDBENI DEL

»142. člen (usmeritve za OPPN)

Za posamezna MOEUP je predvidena izdelava OPPN. Za pripravo rešitev za gradnje in prostorske ureditve v OPPN je potrebno, ob smiselnem upoštevanju ostalih določil skupnih PIP upoštevati naslednje usmeritve:

...

MOEUP	usmeritve za OPPN
UN1/033 UN1/035	<p>OPP_N_02 za MOEUP UN1/033 in OPP_N_03 za MOEUP UN1/035:</p> <p>namenska raba prostora CU</p> <p>vrste objektov: nestanovanjske stavbe: gostinske, poslovne, trgovske, za storitvene dejavnosti, objekti za šport, rekreacijo in prosti čas, drugi gradbeni inženirski objekti,</p> <p>zazidalna zasnova: prosto stoječi objekti</p> <p>vrste dovoljenih dejavnosti: gostinstvo; informacijske in komunikacijske dejavnosti; finančne in zavarovalniške dejavnosti; poslovanje z nepremičninami; strokovne, znanstvene in tehnične dejavnosti; kulturne, razvedrilne in rekreacijske dejavnosti, druge dejavnosti, predelovalne dejavnosti; gradbeništvo; promet in skladiščenje; druge raznovrstne poslovne dejavnosti.</p>

...«

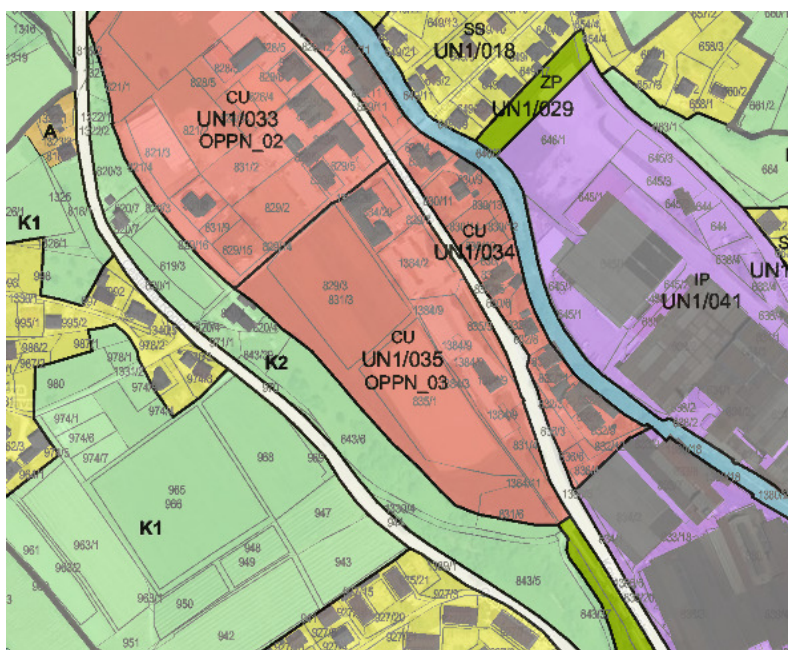
D2 Prikaz stanja prostora na obravnavanem območju

Opis obravnavanega območja

Območje na severovzhodni strani meji na Kovaško cesto, ki je kategorizirana kot lokalna cesta LC485071, na severozahodni strani na nekategorizirano cesto t.i. cesto mimo zadruga ter na zahodni in jugozahodni strani na kmetijske površine (brežina). Območje OPPN je velikosti ca. 3,07 ha.

Planska namenska raba prostora

Območje poslovno obrtne cone Zreče je po namenski rabi opredeljeno kot osrednje območje centralnih dejavnosti (CU), manjši del kot kmetijska zemljišča (K2) ter manjši del kot druge urejene zelene površine (ZD). Območje se nahaja v delu naselja Zgornjih Zreč in leži v enoti urejanja (EUP) UN1/035.



Planska namenska raba (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, julij 2018)

Dejanska raba prostora

V skladu z dejansko rabo kmetijskih zemljišč so znotraj območja OPPN opredeljena:

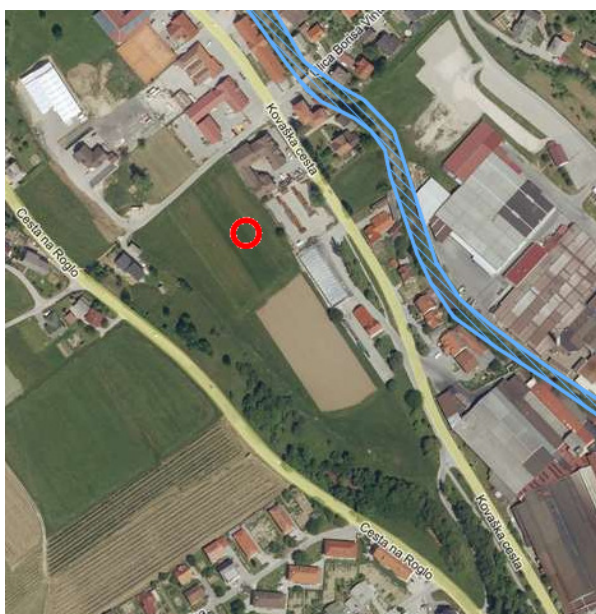
- pozidana in sorodna zemljišča (id. št. 3000),
- trajni travnik (id. št. 1300),
- njiva oziroma vrt (id. št. 1100).



Dejanska raba kmetijskih zemljišč (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, julij 2018)

Ohranjanje narave

Severovzhodno od območja OPPN teče reka Dravinjo, ki je zavarovana kot naravna vrednota (NV) z evid. št. 4495.



Naravna vrednota - Dravinja (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, julij 2018)

Poplavna, erozijska, plazljiva območja

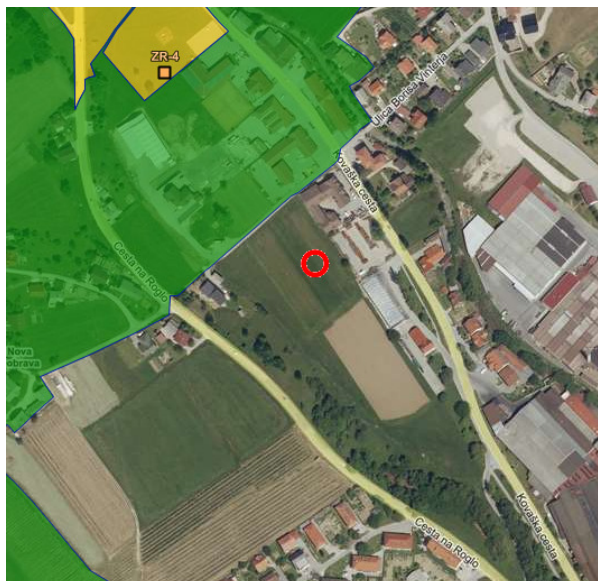
Območje OPPN je opredeljeno kot erozijsko območje z običajnimi zaščitnimi ukrepi. Območje ni poplavno ali plazljivo.



Erozijsko območje – običajni zaščitni ukrepi (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, julij 2018)

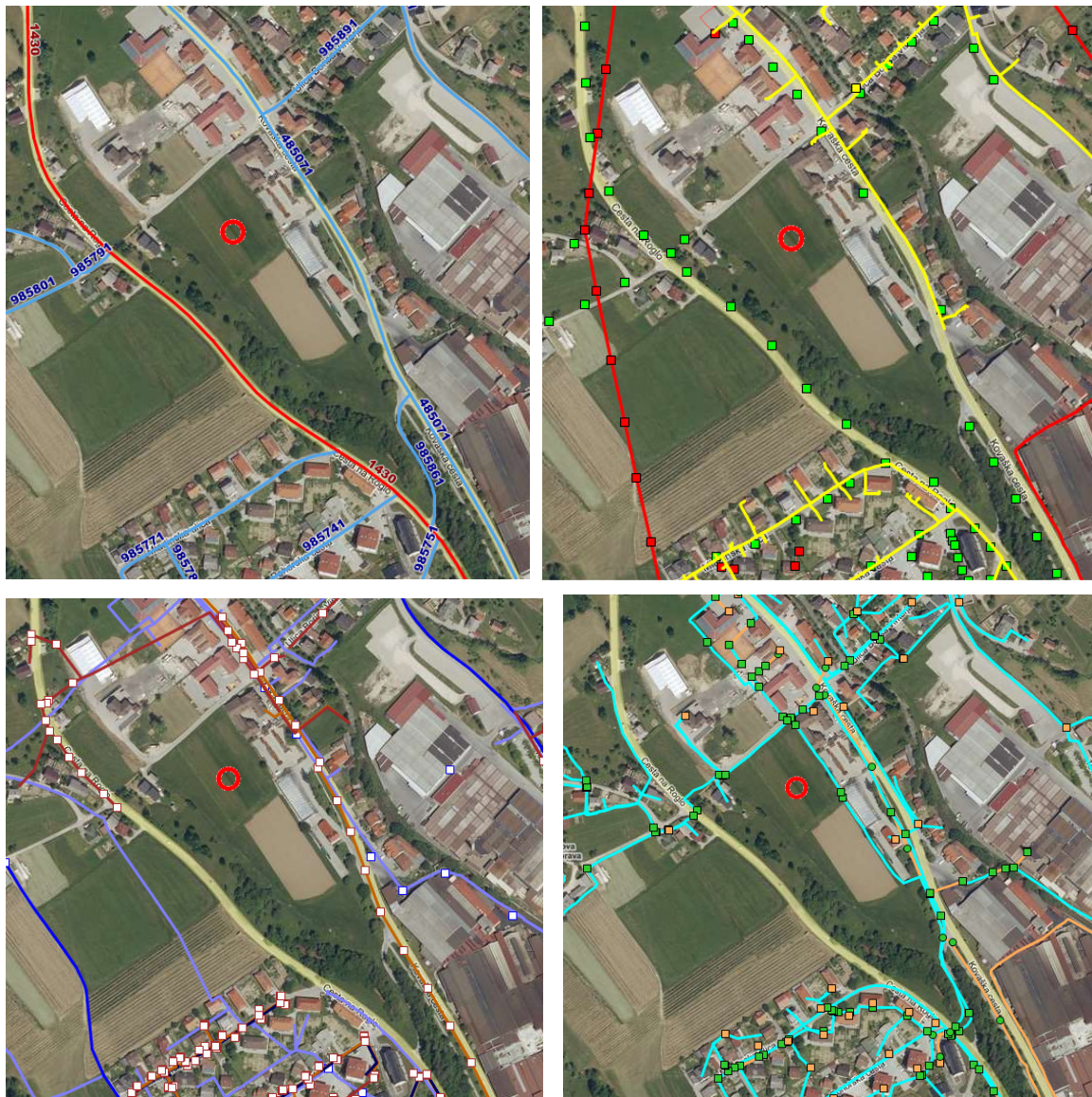
Vodovarstveno območje (VVO)

Severozahodno od območja se nahaja vodni vir ZR-4 (rezervni vodni vir).



Vodovarstveno območje - VVO (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, julij 2018)

Gospodarska javna infrastruktura



Levo goraj: Promet (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, julij 2018)

Desno zgoraj: Energetika (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, julij 2018)

Levo spodaj: Komunala (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, julij 2018)

Desno spodaj: Elektronske komunikacije (vir: <https://www.geoprostor.net/piso/ewmap.asp?obcina=ZRECE>, julij 2018)

D3 Strokovne podlage

Pri izdelavi OPPN so bili upoštevani naslednji projekti, strokovne podlage in študije:

1. Geodetski načrt št. 2016083, 2016084, izdelal Geofoto d.o.o., Mariborska cesta 5, 2310 Slovenska Bistrica, marec 2016;
2. Geomehansko poročilo za potrebe izdelave OPPN za Poslovno zazidavo center Zgornje Zreče, št. elaborata 105, izdelal Lamela d.o.o., Ulica Roberta Kukovca 8a, 2000 Maribor, avgust 2016;
3. Strokovne podlage za urejanje prometa v naselju Zreče, št. 12011, izdelal ZUM d.o.o., Grajska ulica 7, 2000 Maribor, januar 2014.

D4 Smernice in mnenja nosilcev urejanja prostora

S Sklepom o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Poslovno obrtna cona Zreče na območju UN1/035 (Uradno glasilo slovenskih občin št. 59/17) z dne 22.12.2017, so bili za pripravo prostorskega akta določeni pristojni nosilci urejanja prostora, ki se pozovejo k izdaji smernic in mnenj za načrtovanje prostorskih ureditev, ki so predmet OPPN.

Vloge za izdajo smernic so bile posredovane dne 16.3.2018. Smernice so izdali vsi pozvani nosilci urejanja prostora razen Krajevna skupnost Zreče (molk organa).

S strani Ministrstva za okolje in prostor, Direktorata za okolje, Sektorja za strateško presojo vplivov na okolje, je bila pridobljena Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje vplivov na okolje v okviru priprave OPPN – Odločba št. 35409-133/2018/9 z dne 21.5.2018, na podlagi katere, v postopku priprave OPPN poslovno obrtna cona Zreče, ni treba izvesti celovite presoje vplivov na okolje.

Tabela 1 – Odločba MOP o potrebnosti izvedbe CPVO postopka

ŠT.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum pošiljanja	Številka odločbe	Datum odločbe	Datum prejetja odločbe	Opomba
1.	Republika Slovenija, Ministrstvo za kmetijstvo in okolje, Sektor za celovito presojo vplivov na okolje, Dunajska cesta 22, 1000 Ljubljana	16.3.2018	35409-133/2018/9	21.5.2018	23.5.2018	Postopka CPVO ni potrebno izvesti

Tabela 2 – seznam nosilcev urejanja prostora, pozvanih k izdaji smernic na osnutek in seznam prejetih smernic

ŠT.	NOSILCI UREJANJA PROSTORA	Datum pošiljanja	Številka smernice	Datum smernice	Datum prejetja smernice	Opomba
1.	Ministrstvo za obrambo, Uprava RS za zaščito in reševanje, Vojkova cesta 61, 1000 Ljubljana	16.3.2018	350-90/2018-2-DGZR	26.3.2018	28.3.2018	
2.	Ministrstvo za okolje in prostor, Direkcija RS za vode, Sektor območja Drave, Krekova 17, 2000 Maribor	16.3.2018	35020-85/2018-2	24.4.2018	26.4.2018	
3.	Ministrstvo za infrastrukturo, Direkcija RS za infrastrukturo, Sektor za upravljanje cest, Območje Celje, Lava 42, 30000 Celje	16.3.2018	37167-716/2018/3 (1503)	21.3.2018	22.3.2018	Območje OPPN se nahaja izven varovalnih pasov državne ceste, zato smernice in mnenje nista potrebna
4.	Občina Zreče, cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče (ceste)	16.3.2018	35113-0026/2018-3	16.5.2018	18.5.2018	
5.	Občina Zreče, cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče (kanalizacija)	16.3.2018	35113-0028/2018-2	19.4.2018	23.4.2018	
6.	Občina Zreče, cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče (vodovod)	16.3.2018	35113-0027/2018-2	29.5.2018	4.6.2018	
7.	Saubermacher Slovenija d.o.o., Ulica Matije Gubca 2, 90000 Murska Sobota	16.3.2018	01-AK/2018	26.4.2018		Poslano po e-pošti
8.	Elektro Maribor d.d., Vetrinjska ulica 2, 2000 Maribor	16.3.2018	3901-42/2018-2	3.5.2018	7.5.2018	
9.	Mestni plinovodi d.o.o., Kolodvorska 2, 6000 Koper	16.3.2018	06-18-ZR	21.3.2018	26.3.2018	
10.	Telekom Slovenije d.d., Sektor za dostopovna omrežja, Center za dostopovna omrežja Celje – Novo mesto, Lava 1, 3000 Celje	16.3.2018	17610202-00131201803190010	17.4.2018	19.4.2018	
11.	Telemach d.o.o., Cesta Ljubljanske brigade 21, 1000 Ljubljana	16.3.2018	139/1-2018	22.3.2018	23.3.2018	

12.	Krajevna skupnost Zreče, Cesta na Roglo 13b, 3214 Zreče	16.3.2018	/	/	/	Molk organa
-----	---	-----------	---	---	---	-------------

Priloga:

- Odločba o potrebnosti izvedbe celovite presoje na okolje v okviru priprave OPPN – Odločba št. 35409-133/2018/9 z dne 21.5.2018
- smernice nosilcev urejanja prostora

D5 Povzetek za javnost